



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sasila Sithamparanathan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen Driftskostnad		2 035 546	11 500
Sum kostnader		2 035 546	11 500
Driftsresultat		-2 035 546	-11 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		73 965 428	49 247 176
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 816 597	9
Annen renteinntekt		169 543	
Sum finansinntekter		84 951 568	49 247 185
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 225 008	
Annen rentekostnad		26 251	
Annen finanskostnad		139 059	1 250
Sum finanskostnader		6 390 318	1 250
Netto finans		78 561 250	49 245 935
Ordinært resultat før skattekostnad		76 525 704	49 234 435
Skattekostnad på resultat		16 841 430	10 871 176
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 684 274	38 363 259
Årsresultat		59 684 274	38 363 259
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		40 000 000	40 000 000
Avsatt til annen egenkapital		19 684 274	-1 456 741
Sum overføringer og disponeringer		59 684 274	38 543 259



Balanse

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 743 488 348 743 488 348

Sum finansielle anleggsmidler **743 488 348** **743 488 348**

Sum anleggsmidler **743 488 348** **743 488 348**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 6 727 2 875

Konsernfordringer 74 003 367 49 455 935

Sum fordringer **74 010 094** **49 458 810**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. 4 058 367

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende **4 058 367**

Sum omløpsmidler **78 068 461** **49 458 810**

SUM EIENDELER **821 556 809** **792 947 158**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 60 000 60 000

Overkurs 737 001 607 737 001 607

Sum innskutt egenkapital **737 061 607** **737 061 607**

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		19 684 274	
Sum opptjent egenkapital		19 684 274	
Sum egenkapital		756 745 881	737 061 607
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon		7 834 665	
Leverandørgjeld		120 433	14 375
Betalbar skatt		16 841 430	10 871 176
Utbytte		40 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld			5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		14 400	
Sum kortsiktig gjeld		64 810 928	55 885 551
Sum gjeld		64 810 928	55 885 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		821 556 809	792 947 158



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		58 208 000	435 000
Leieinntekter	3	222 259 000	209 887 000
Sum inntekter		280 467 000	210 322 000
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	6	17 238 000	13 855 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	68 982 000	68 641 000
Annen Driftskostnad	5,6	18 385 000	29 326 000
Sum kostnader		104 605 000	111 822 000
Driftsresultat		175 862 000	98 500 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	8	6 102 000	8 557 000
Finansinntekter	7	1 331 000	1 409 000
Sum finansinntekter		7 433 000	9 966 000
Finanskostnader	7	67 841 000	36 449 000
Sum finanskostnader		67 841 000	36 449 000
Netto finans		-60 408 000	-26 483 000
Ordinært resultat før skattekostnad		115 454 000	72 017 000
Skattekostnad på resultat	9	13 380 000	14 774 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		102 074 000	57 243 000
Årsresultat		102 074 000	57 243 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		40 000 000	
Overført til annen egenkapital	10	62 076 000	57 228 000
Sum overføringer og disponeringer		102 076 000	57 228 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,11	2 229 919 000	2 178 950 000
Maskiner og anlegg	4,11	247 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 175 000	1 224 000
Sum varige driftsmidler		2 231 341 000	2 180 174 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Andre aksjer og langsiktige lån	8	67 897 000	90 229 000
Sum finansielle anleggsmidler		67 897 000	90 229 000
Sum anleggsmidler		2 299 238 000	2 270 403 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 679 000	1 711 000
Andre fordringer		11 347 000	1 237 000
Forskuddsbetalte kostnader		1 295 000	8 024 000
Konsernfordringer		161 586 000	207 408 000
Sum fordringer		176 907 000	218 380 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	3 523 000	15 017 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 523 000	15 017 000
Sum omløpsmidler		180 430 000	233 397 000
SUM EIENDELER		2 479 668 000	2 503 800 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10,12	60 000	60 000
Overkurs	10	734 814 000	734 814 000
Annen innskutt egenkapital	10	-46 541 000	-46 541 000
Sum innskutt egenkapital		688 333 000	688 333 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 045 000	-27 165 000
Sum opptjent egenkapital		35 045 000	-27 165 000
Sum egenkapital		723 378 000	661 168 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	2 968 000	2 541 000
Utsatt skatt	9	40 972 000	44 869 000
Sum avsetninger for forpliktelser		43 940 000	47 410 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 600 000 000	1 700 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 600 000 000	1 700 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 643 940 000	1 747 410 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11	5 296 000	
Leverandørgjeld		21 011 000	12 886 000
Betalbar skatt	9	16 866 000	17 229 000
Skyldige offentlige avgifter		1 686 000	1 407 000
Utbytte		40 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld		2 590 000	4 648 000
Annen kortsiktig gjeld		24 901 000	19 051 000
Sum kortsiktig gjeld		112 350 000	95 221 000
Sum gjeld		1 756 290 000	1 842 631 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 479 668 000	2 503 799 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510945

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap 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: Sasila Sithamparanathan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 927 102 552
BERTEL O. STEEN EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen Driftskostnad		2 035 546	11 500
Sum kostnader		2 035 546	11 500
Driftsresultat		-2 035 546	-11 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		73 965 428	49 247 176
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 816 597	9
Annen renteinntekt		169 543	
Sum finansinntekter		84 951 568	49 247 185
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 225 008	
Annen rentekostnad		26 251	
Annen finanskostnad		139 059	1 250
Sum finanskostnader		6 390 318	1 250
Netto finans		78 561 250	49 245 935
Ordinært resultat før skattekostnad		76 525 704	49 234 435
Skattekostnad på resultat		16 841 430	10 871 176
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 684 274	38 363 259
Årsresultat		59 684 274	38 363 259
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		40 000 000	40 000 000
Avsatt til annen egenkapital		19 684 274	-1 456 741
Sum overføringer og disponeringer		59 684 274	38 543 259



Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjon	7 834 665	
Leverandørgjeld	120 433	14 375
Betalbar skatt	16 841 430	10 871 176
Utbytte	40 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld		5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	14 400	
Sum kortsiktig gjeld	64 810 928	55 885 551
Sum gjeld	64 810 928	55 885 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	821 556 809	792 947 158



Organisasjonsnr: 927 102 552
BERTEL O. STEEN EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		58 208 000	435 000
Leieinntekter	3	222 259 000	209 887 000
Sum inntekter		280 467 000	210 322 000
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	6	17 238 000	13 855 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	68 982 000	68 641 000
Annen Driftskostnad	5,6	18 385 000	29 326 000
Sum kostnader		104 605 000	111 822 000
Driftsresultat		175 862 000	98 500 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	8	6 102 000	8 557 000
Finansinntekter	7	1 331 000	1 409 000
Sum finansinntekter		7 433 000	9 966 000
Finanskostnader	7	67 841 000	36 449 000
Sum finanskostnader		67 841 000	36 449 000
Netto finans		-60 408 000	-26 483 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	9	13 380 000	14 774 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		102 074 000	57 243 000
Årsresultat		102 074 000	57 243 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		40 000 000	
Overført til annen egenkapital	10	62 076 000	57 228 000
Sum overføringer og disponeringer		102 076 000	57 228 000



Aksjekapital	10,12	60 000	60 000
Overkurs	10	734 814 000	734 814 000
Annen innskutt egenkapital	10	-46 541 000	-46 541 000
Sum innskutt egenkapital		688 333 000	688 333 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 045 000	-27 165 000
Sum opptjent egenkapital		35 045 000	-27 165 000
Sum egenkapital		723 378 000	661 168 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	2 968 000	2 541 000
Utsatt skatt	9	40 972 000	44 869 000
Sum avsetninger for forpliktelser		43 940 000	47 410 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 600 000 000	1 700 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 600 000 000	1 700 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 643 940 000	1 747 410 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11	5 296 000	
Leverandørgjeld		21 011 000	12 886 000
Betalbar skatt	9	16 866 000	17 229 000
Skyldige offentlige avgifter		1 686 000	1 407 000
Utbytte		40 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld		2 590 000	4 648 000
Annen kortsiktig gjeld		24 901 000	19 051 000
Sum kortsiktig gjeld		112 350 000	95 221 000
Sum gjeld		1 756 290 000	1 842 631 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 479 668 000	2 503 799 000



Organisasjonsnr: 927 102 552
BERTEL O. STEEN EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 927 102 552
BERTEL O. STEEN EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bertel O. Steen Eiendom Holding AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift



skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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>

BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BQSB3-P2J5E-UZLOV-NDSPD-YUTTO-QX6IN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sigmund Olav Lie

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-02 11:27:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BC5B3-P2J5E-UZLOV-ND5PD-YUTTO-QX6IN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Konsernregnskap 2022



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2022

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	Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler
Note 5	Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, m.m
Note 6	Transaksjoner med nærstående
Note 7	Finansposter
Note 8	Aksjer og andeler
Note 9	Skatt
Note 10	Egenkapital
Note 11	Bankinnskudd, pantstillelser og garantier
Note 12	Aksjekapital og aksjonærinformasjon

* 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 2022

(tall i hele tusen)

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Note	Konsern	
2022	2021*				2022	2021*
Driftsinntekter						
0	0	Salgsinntekter			58 208	435
0	0	Leieinntekter		3	222 259	209 887
0	0	Sum driftsinntekter			280 467	210 322
Driftskostnader						
0	0	Varekostnader			0	0
0	0	Lønnskostnader		6	17 238	13 855
0	0	Avskrivninger		4	68 982	68 641
2 034	12	Andre driftskostnader		5/6	18 385	29 326
2 034	12	Sum driftskostnader			104 604	111 822
(2 034)	(12)	Driftsresultat			175 862	98 484
Finansposter						
84 938	49 427	Finansinntekter		7	1 331	1 409
(6 378)	(1)	Finanskostnader		7	(67 841)	(36 449)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap		8	6 102	8 557
78 559	49 426	Sum finansposter			(60 407)	(26 482)
76 526	49 414	Resultat før skattekostnad			115 455	72 002
(16 841)	(10 871)	Skattekostnad		9	(13 380)	(14 774)
59 684	38 543	Årsresultat			102 076	57 228
Disponering:						
40 000	0	Avsatt utbytte			40 000	0
19 684	38 543	Overført til (fra) annen egenkapital		10	62 076	57 228

*Resultatregnskapet for 2021 er proforma og dekker perioden 01.01.2021-31.12.2021.



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernrøgnskap 2022

(tall i hele tusen)

Morselskap		BALANSE	Note	Konsern	
2022	2021			2022	2021
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4/11	2 229 919	2 178 950
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	1 175	1 224
0	0	Sum varige driftsmidler		2 231 341	2 180 173
Finansielle anleggsmidler					
743 488	743 488	Aksjer og andeler i samme konsern	8	0	0
0	0	Andre aksjer og langsiktige lån	8	67 897	90 229
743 488	743 488	Sum finansielle anleggsmidler		67 897	90 229
743 488	743 488	Sum anleggsmidler		2 299 238	2 270 402
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		2 679	1 711
73 965	49 427	Kortsiktige fordringer konsern		161 586	207 408
7	3	Andre fordringer		11 347	1 237
0	0	Forskuddsbetalte kostnader		1 295	8 024
73 972	49 430	Sum fordringer		176 908	218 379
0	29	Bankinnskudd og kontanter	11	3 523	15 017
73 972	49 459	Sum omløpsmidler		180 431	233 397
817 461	792 947	SUM EIENDELER		2 479 669	2 503 799



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

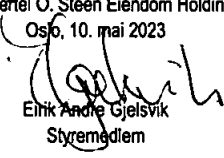
Konsernregnskap 2022
(tall i hele tusen)

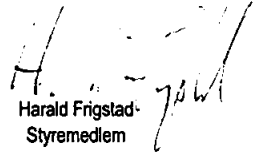
Morselskap	BALANSE		Konsern		
2022	2021	Note	2022	2021	
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
60	60	Aksjekapital	10/12	60	60
737 002	737 002	Overkurs	10	734 814	734 814
0	0	Innskutt annen egenkapital	10	(46 541)	(46 541)
737 062	737 062	Sum innskutt egenkapital		688 333	688 333
Opptjent egenkapital					
19 684	0	Annen egenkapital	10	35 045	(27 165)
756 746	737 062	SUM EGENKAPITAL		723 378	661 168
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	5	2 968	2 541
0	0	Utsatt skatt	9	40 972	44 869
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		43 940	47 411
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 600 000	1 700 000
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		1 600 000	1 700 000
Kortsiktig gjeld					
3 738	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	5 296	0
0	14	Leverandørgjeld		21 011	12 886
135	45 000	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		2 590	4 648
16 841	10 871	Betalbar skatt	9	16 866	17 229
0	0	Skyldige offentlige avgifter		1 686	1 407
40 000	0	Foreslått utbytte	10	40 000	40 000
0	0	Annen kortsiktig gjeld		24 901	19 051
60 715	55 886	Sum kortsiktig gjeld		112 351	95 220
60 715	55 886	SUM GJELD		1 756 291	1 842 631
817 461	792 947	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 479 669	2 503 799

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Oslo, 10. mai 2023


Jens-Fredrik Jalland
Styrets leder


Erik Andre Gjelsvik
Styremedlem


Harald Frigstad
Styremedlem


Sverre R. Kjær
Styremedlem


Preben Otter Steen
Styremedlem



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Morselskap		KONTANTSTRØMOPPSTILLING		Konsern	
2022	2021	Note	2022	2021	
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
76 526	49 414		115 455	72 002	
(10 871)	0	9	(17 640)	(112)	Resultat før skattekostnad
0	0	4	68 982	68 641	Periodens betalte skatt
0	0		(968)	(1 076)	Ordinære avskrivninger
(14)	14		8 126	(13 154)	Endring i kundefordringer
(4)	570		5 799	40 730	Endring i leverandørgjeld
65 636	49 999		179 753	167 031	Endring i andre kortsiktige poster
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0		(7 386)	1 730	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og imm. eiendeler
0	0	4	(112 763)	(150 170)	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og imm. eiendeler
0	(5 000)		(43 562)	(11 427)	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak
0	0		52 245	0	Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak
0	0		1 990	0	Mottatt Utbytte fra tilknyttet selskap
0	0		0	(20 600)	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer
0	0		14 800	0	Innbetalinger av langsiktig fordring
0	(5 000)		(94 675)	(180 466)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0		0	1 700 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld
0	0		(100 000)	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld
(29 403)	(45 000)		38 132	(1 702 880)	Endring i konsernmellomværende
3 738	0		5 296	0	Netto endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner
(40 000)	0		(40 000)	0	Utbetalinger av utbytte
(65 665)	(45 000)		(96 572)	(2 880)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter
(29)	(1)		(11 494)	(16 315)	Netto endring i likvider gjennom året
29	30		15 017	31 333	Likviditetsbeholdning 01.01
(0)	29		3 523	15 017	Likviditetsbeholdning 31.12



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

Konsernrøgnskap 2022
(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.

Morselskapet ble stiftet den 19.02.2021.

Konsermdannelse

Konsernet ble etablert den 01.06.2021 og ved konsermdannelse konsolideres datterselskapene fra det tidspunkt morselskapet oppnår kontroll. Resultatregnskapet for 2021 er proforma og dekker perioden 01.01.2021-31.12.2021.

Prinsipper for utarbeidelse av konsernrøgnskapet

Konsernrøgnskapet 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. Konsernrøgnskapet 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 konsernrøgnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernrøgnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernrøgnskapet 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. Merverdi i konsernrøgnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Kostpris for bygning og utsatt skatt reflektert i transaksjonen, er presentert netto ved anvendelse av nettometoden.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle transaksjoner og mellomværende innad i eiendoms konsernet er eliminert.



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 916 218 753

Konsernrøgnskap 2022

(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 datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Estimater

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

**Bertel O. Steen Eiendom Holding AS**

Org.nr. 916 218 753

Konsernrøgnskap 2022

(tall i hele tusen)

Inntekter

Ved tjenesesalg:

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 skjønsmessige 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 spesifisert 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 2022

(tall i hele tusen)

Note 2 - KONSERNETS SAMMENSETNING

	Forretningskontor	Eier- og stemmeandel
Bertel O. Steen Bileiendom AS	Lørenskog	100 %
Bedriftsveien 120 AS	Lørenskog	100 %
Bryggeriveien 5 AS	Lørenskog	100 %
Dikveien 1 AS	Lørenskog	100 %
Kokstaddalen 53 AS	Lørenskog	100 %
Energiveien 11 AS	Lørenskog	100 %
Hensmoen AS	Lørenskog	100 %
Vestre Linnestvei 8 AS	Lørenskog	100 %
Liamyrene 3 AS	Lørenskog	100 %
Ekreveien 27 AS	Lørenskog	100 %
Vassbotnes 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 %
Bertel O. Steen Næringselendom AS	Lørenskog	100 %
Maridalsveien 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

Konsernregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 3 - DRIFTSINTEKTER

Driftsinntekter	Konsern	
	2022	2021
Salgsinntekter	58 208	435
Leieinntekter	222 259	210 322
Sum driftsinntekter	280 467	210 757

2021 tall vises fra 01.01.2021-31.12.2021.

Salgsinntekter omhandler realisasjon av eiendom og honorar for administrering av felleskostnader.

Note 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tomt/ bygning	Driftslesøre/ inventar o.l.	2022	2021
			Sum	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	2 924 949	11 681	2 936 631	2 788 660
Tilgang	111 362	1 402	112 763	150 170
Tilgang ved oppkjøp*	18 009	0	18 009	0
Avgang	(22 961)	(744)	(23 705)	(2 200)
Anskaffelseskost 31.12.	3 031 359	12 339	3 043 698	2 936 631

Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	745 750	10 705	756 457	688 285
Årets ordinære avskrivninger	68 522	460	68 982	68 641
Årets nedskrivning	0	0	0	0
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	(12 832)	0	(13 082)	(469)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	801 439	11 164	812 357	756 457

Bokført verdi 31.12.	2 229 919	1 175	2 231 341	2 180 173
-----------------------------	------------------	--------------	------------------	------------------

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

Tomter avskrives ikke.

*Gjelder kjøp av aksjer i Fjellhammerveien AS



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 5 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

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

Alle transaksjoner mellom nærstående skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Konsernets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2022
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	168 000
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	34 000
Totalt		202 000

Kostnader	Motpart	2022
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	10 140
Totalt		2 380

Note 6 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM

Lønnskostnader mm.	2 022	2 021
Lønn	21 252	13 532
Arbeidsgiveravgift	3 473	2 799
Pensjonskostnader	1 543	1 093
Andre ytelser	971	713
Aktiverte lønnskostnader	(10 000)	(4 281)

Sum lønnskostnader 17 238 13 855

Antall årsverk sysselsatt (i hele tall) 19 17

Ytelser til ledende personer

Lønn, bonus, pensjonskostnader og andre godtgjørelser til daglig leder	0	0
Styrehonorar	653	450

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Morselskap		Konsem	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagte revisjonstjenester	33	12	347	758
Teknisk bistand	30	0	408	345
Sum revisjonskostnader	62	12	755	1 103

Note 7 - FINANSPOSTER

	Morselskap		Konsem	
	2022	2021	2022	2021
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10 817	0	17	(0)
Annen renteinntekt	156	0	1 308	1 339
Annen finansinntekt	73 965	49 427	5	70
Sum finansinntekt	84 938	49 427	1 331	1 409
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(6 225)	0	(0)	0
Annen rentekostnad	(151)	0	(64 637)	(36 076)
Annen finanskostnad	(2)	(1)	(3 204)	(373)
Sum finanskostnad	(6 378)	(1)	(67 840)	(36 449)
Sum finansposter	78 559	49 426	(66 509)	(35 040)



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsemregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 8 - AKSJER OG ANDELER

Konsemsekskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Balansert verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Bertel O. Steen Bileiendom AS	Lerønskog	100 %	324 472	341 665	18 979
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS	Lerønskog	100 %	162 833	247 313	85 285
Bertel O. Steen Næringsseiendom AS	Lerønskog	100 %	248 729	248 729	29 919
Bertel O Steen Eiendom AS	Lerønskog	100 %	7 454	2 475	5 452
Sum aksjer i konsemsekskaper			743 488	840 182	139 635

Tilknyttede selskaper

Selskaps navn	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	Kapitalinnskudd/ overføringer	Balansert verdi
Bilanlegg AS	Hammar	50 %	14 853	8 898	3 299	0	12 197
Bileiendom Invest AS	Oslo	20 %	13 300	2 003	2 864	(1 990)	2 877
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	44 611	45 215	(25)	0	45 190
Prof Kohts vei utvikling AS	Oslo	41 %	40 909	12 491	(36)	(11 634)	821
Sum investeringer i tilknyttede selskaper			113 673	68 607	6 102	(13 624)	61 086

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



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 9 - SKATT

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
16 841	10 871	46 272	17 229
0	0	411	0
0	0	(29 406)	0
0	0	(3 897)	(2 455)
16 841	10 871	13 380	14 774
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:			
76 526	49 414	115 455	72 002
16 836	10 871	25 400	15 840
16 841	10 871	13 380	14 774
(6)	(0)	12 021	1 067
Skatteeffekten av følgende poster:			
(6)	0	(9 040)	(927)
0	0	(1 540)	144
0	0	0	678
0	0	1 343	1 179
0	0	21 258	(7)
(6)	0	12 021	1 066
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Skattefordel (-forpliktelse)			
0	0	(41 607)	(45 332)
0	0	653	559
0	0	(91)	(114)
0	0	73	17
0	0	(40 972)	(44 869)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
16 841	10 871	46 272	17 229
0	0	(29 406)	0
16 841	10 871	16 866	17 229



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsemregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 10 - EGENKAPITAL

Konsem	Aksjekapital	Overkurs	Annen		Sum
			innskutt EK	Annen EK	
Egenkapital 1.1.	60	734 814	(46 541)	(27 165)	661 168
<u>Årets endring i kapital:</u>					
Feil tidligere år	0	0	0	134	134
Avsatt utbytte	0	0	0	(40 000)	(40 000)
Årets resultat	0	0	0	102 076	102 076
Egenkapital 31.12.	60	734 814	(46 541)	35 045	723 378

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen		Sum
			innskutt EK	Annen EK	
Egenkapital 1.1.	60	737 002	0	0	737 062
<u>Årets endring i kapital:</u>					
Avsatt utbytte	0	0	0	(40 000)	(40 000)
Årets resultat	0	0	0	59 684	59 684
Egenkapital 31.12.	60	737 002	0	19 684	756 746

Note 11 - BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	Morselskap		Konsem	
	2022	2021	2022	2021
Balansført gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 600 000	1 700 000
Sum	0	0	1 600 000	1 700 000

2. 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 2024
Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Bertel O. Steen Bileiendom AS,
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS og heleide døtre (selskapene):
Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapene
Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapene
Førsteprioritets pant etter panteloven § 4-10 i alle selskapene
I avtalen er det lånekrav tilknyttet egenkapitalandel, rentedeckningsgrad og belåningsgrad (LTV).
Per 31.12.2022 var tnok 500 000 trukket opp i lånefasiliteten
3. Lånedebitor Sogsveien 90 AS - totale lånefasiliteter på tnok 500 000
Totale lånerammer består av én fasilitet på tnok 500 000 med forfall i 2031
Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Sogsveien 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).
4. Lånedebitor Solheimveien 7 AS - totale lånefasiliteter på tnok 600 000
Totale lånerammer består av én fasilitet på tnok 600 000 med forfall i 2031
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).

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2022.

	Morselskap		Konsem	
	2022	2021	2022	2021
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld				
Tomter og bygninger	0	0	1 938 682	0
Finansielle anleggsmidler	743 488	0	0	0
Sum	743 488	0	1 938 682	0

Konsemet har ikke bundne midler.
Konsemets konsemkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.
Alle representerte selskap i konsemkontosystemet til Bertel O. Steen Eiendom AS stiller som selvskyldnerkausionist for ethvert mellomværende på den juridiske konsemkonto.

**Bertel O. Steen Eiendom Holding AS**

Org.nr. 927102552

Konserregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 12 - 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 Eiendom Holding AS	30	30	100 %	100 %

Hver aksje gir samme rett i selskapet.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sak 03.02.23, Vedlegg 7 - Årsrapport signeringsversjon.pdf

Name	Method	Signed at
Solbakken, Stein Øivind	BANKID	2023-05-31 22:02 GMT+02
Gjelsvik, Eirik Andre	BANKID_MOBILE	2023-05-31 11:11 GMT+02
Jalland, Jens-Fredrik	BANKID_MOBILE	2023-05-27 16:27 GMT+02
Sverre Rune Kjær	BANKID_MOBILE	2023-05-26 17:07 GMT+02
Steen, Preben O	BANKID_MOBILE	2023-05-26 13:44 GMT+02
Frigstad, Harald	BANKID_MOBILE	2023-06-01 15:55 GMT+02

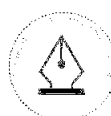
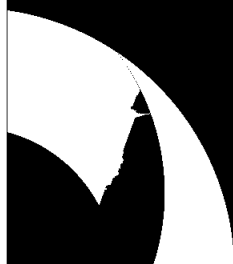


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel  Steen
Eiendom



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Innhold

Styrets beretning 2022	3	Etske retningslinjer	24
Virksomhetsområdene til Bertel O. Steen Konsern	5	Perssonvern	25
Hvem er vi	6	Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (oppsøkningsloven)	26
Nøkkel tall	7	Risiko	26
Daglig leders redegjørelse	8	Forsatt drift	26
Ansatte	9	Resultatdisponeringer	26
Strategi	10	Hendelser etter balansedagen	26
Viktige hendelser	11	Konsernregnskap 2022	28
Årets utvalgte eiendom – Maridalsveien 85-87	13	Resultat konsern og morselskap	28
Ni bygge med ulik historie og bruksområder	15	Balanse per 31.12.2022	29
Selskapet og konsernets resultater	18	Kontantstrømsoppstilling konsern	31
Arbeidsmiljø	19	Regnskapsprinsipper og noter	32
Likestilling og diskriminering	20		
Bærerkraft og samfunnsansvar	21		
Nybygge og større ROT-prosjekter	23		



3



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Virksomhetsområdene til Bertel O. Steen konsern



Bertel O. Steen Holding AS

Bertel O. Steen-konsernet ble grunnlagt i 1901. I sitt 122. driftsår eies fortsatt konsernet av grunnleggerens etterkommere. Bertel O. Steens virksomhet er i dag delt i tre underkonsern: Bertel O. Steen AS, Bertel O. Steen Eiendom Holding AS og Bertel O. Steen Kapital AS.

Styre

Bertel O. Steen AS
Konsern for bilvirksomhet

Bertel O. Steen AS har 2600 ansatte og utgjør den største delen av virksomheten. Bertel O. Steen AS er importør, agent og forhandler for Mercedes-Benz og Europas største bilprodusent Stellantis. Konsernet er Europas eldste importør av Peugeot, brukte Kia til Norge i 1995, og importører og selger Setra busser, Fuso lastebiler og Smart personbiler.

Bertel O. Steen har 40 egneide forhandler- og servicepunkter i Norge, foruten strategisk samarbeid med sterke lokale aktører. Bertel O. Steen AS eier også verkstedkjeden SnapDrive, og bildeleingsjefensten Otto, og er grunnlegger og medeier i bilbonnemennsplatiforamen Fleks.

Styre

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS
Konsern for eiendomsvirksomhet

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS har en samlet eiendomsmasse på ca. 200.000 m² fordelt på nærings- og utviklingsendrom i Oslo-regionen, samt en rekke sentralt beliggende bilanlegg i Sør-Norge. Disse utvikles og forvaltes gjerne i samarbeid med lokale aktører. Selskapet yter også eiendomsfaglig bistand til Bertel O. Steen-konsernets selskaper.

Styre

Bertel O. Steen Kapital AS
Konsern for øvrig virksomhet

Bertel O. Steen Kapital AS investerer i norske vekstselskap med internasjonalt potensial. Bertel O. Steen Kapital er en aktiv, langsiktig og industriell investor som primært opererer i markeder med robuste og forståelige verdidrivere, og kan ta både majoritets- og minoritetsposisjoner.

Selskapet eier per dag, blant annet skotøyprodusenten Viking Outdoor Footwear AS, kraftforsyningsleverandøren Bertel O. Steen Power Solutions AS, forsvarsleverandøren Bertel O. Steen Defence & Security AS, samt regnskapssystemleverandøren Athene og IT-selskapene IT Verket og Aradot.



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

Document ID: 36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Hvem er vi

Bertel O. Steen Eiendom er et moderne, proaktivt og kompetent eiendomselskap med langsiktig eierskap til egen eiendomsportefølje. Selskapet arbeider aktivt for utvikling og forvaltning av varige verdier i et generasjonsperspektiv.

Bertel O. Steen Eiendom har ansatte med bred og lang erfaring både innen drift, vedlikehold og forvaltning av næringseiendom, samt solid erfaring i eiendomsutvikling.

Bertel O. Steen Eiendom utvikler og driver kontor, logistikk og handelsbygg, og gjennomfører utviklingsprosjekter gjennom reguleringsprosesser, herunder boligprosjekter.

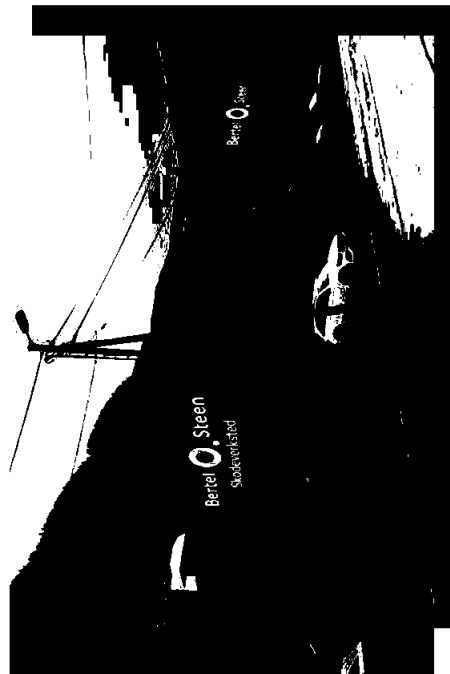
Bertel O. Steen Eiendom eies av Bertel O. Steen Holding AS, som er Steen-familiens holding-selskap. Bertel O. Steen Eiendom ble i 2022 skilt ut fra bilvirksomheten i Bertel O. Steen AS.

Bertel O. Steen Eiendom hadde i 2022 samlede leieinntekter på 222 millioner kroner og en samlet eiendomsmasse på ca. 200.000 m² med en markedsverdi i underkant av fem milliarder kroner.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Nøkeltall

Tall i MNOK	2022	2021	2020	2019	2018
Leieinntekter	222	209	234	238	218
Gjennomsnittlig eiendom	53	1	156	0	0
Sum inntekter	275	210	390	238	218
= Forvaltningsresultat (EBITDA)	245	167	344	193	169
Markedsverdi eiendommer	4 900	5 260	4 510	4 630	4 580
Bokført egenkapital	723	661	644	637	638
Virkelig verdi egenkapital	3 300	3 560	3 347	3 380	3 445



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Daglig leders redegjørelse

2022 har vært et spesielt år for oss i Bertel O. Steen Eiendom. På mange måter er mye ved det gamle, men 2022 var det første året vi sto på egne ben med direkte eierskap til våre eiere i Steen-familien.

Vi har naturlig nok fremdeles vår sterke tilhørighet og fokus på arealbehov hos vårt søsterselskap i bilvirksomheten, men like fullt står selskapet som ett av tre selvstendige konsern under Bertel O. Steen Holding AS.

Somtidig med overføringen av eierskapet av eiendomskonsernet, har vi revidert vår strategi, som overordnet kan oppsummeres i fokus på kundetilfredshet, en balansert og bærekraftig eiendomsportefølje med god residualverdi, sikring av egen kapasitet og kompetanse, samt forutsigbar tilgang på kapital.

Selskapets resultater for 2022 er gode, tross de store endringer i makroøkonomien som har truffet eiendomsmarkedet og næringslivet generelt. Bertel O. Steen Eiendom har gjennom 2022 overtatt drifts- og vedlikeholdsansvaret for flere bilforhandlernetter. I den forbindelse har vi også lukket vedlikeholdsetterlep og etablert nødvendige drifts- og serviceavtaler for å sikre fremtidig godt vedlikehold.

Året 2022 har også vært året hvor bærekraft virkelig har blitt løftet opp på agendaen.

Vi har ansatt egen bærekraftsjef og blitt medlem i Grønn Byggeallianse og signert deres 10. Straksiltak for utbyggere og byggeiere. Videre har vi blant annet implementert softwareløsningen Vario for registrering og melding av våre miljøutslipp.

Ett av årets høydepunkter har vært solget av boligert Smedens Hage. Den gamle bilforhandlertanten på Stabekk er endelig sted for boligbygging. Bertel O. Steen Eiendom er sterkt delaktig i et godt boligprosjekt som omtales som salgsvinner i et spesielt utfordrende år.

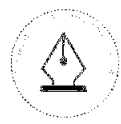
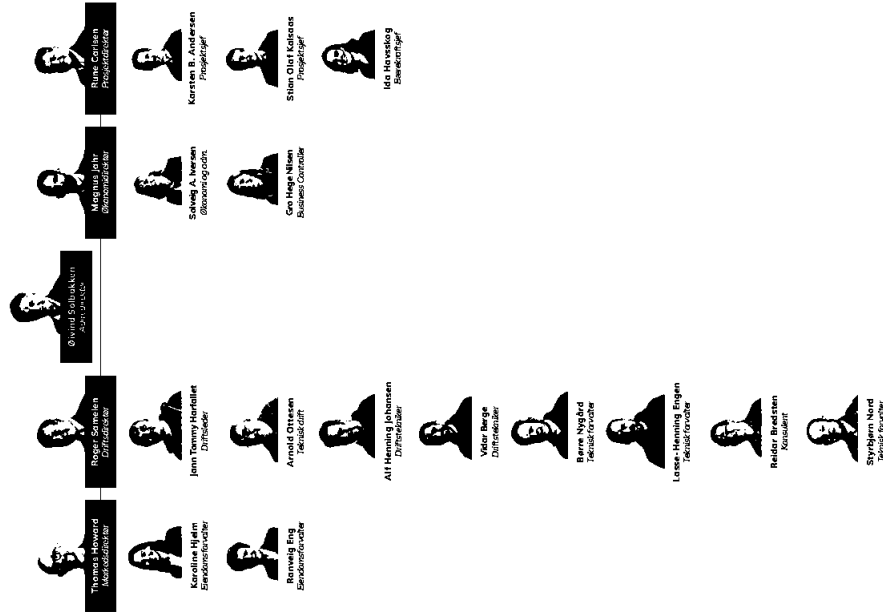
Jeg vil takke våre samarbeidspartnere, leietakere og ansatte for god innsats og sterkt engasjement.



Med vennlig hilsen

Øivind Sobakken
Adm. Dir. Bertel O. Steen Eiendom

Ansatte



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF441883FADD

Strategi

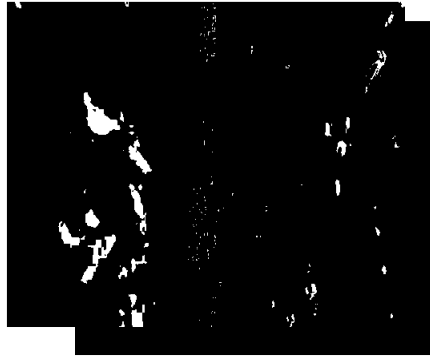
- Bertel O. Steen Eiendom skal være et fullintegret eiendomsselskap med egen kompetanse og kapasitet på alle sentrale funksjoner innen drift, utvikling og forvaltning av eiendom som aktivklasse.
- Bertel O. Steen Eiendom skal være Bertel O. Steen-konsernets naturlige førstevvalg som utøier og samarbeidspartner i alle aspekter knyttet til fast eiendom som aktivklasse og som driftsmiddel.
- Bertel O. Steen Eiendom skal proaktivt søke investeringsmuligheter på kort- og langsiktig verdiskapning og gjevinstrealisering ved arealbehov i alle enheter og selskaper i Bertel O. Steen-konsernet.
- Bertel O. Steen Eiendom skal utvikle og drifte kontor, logistikk og handelsbygg, samt gjennomføre utviklingsprosjekter gjennom reguleringsprosesser. Herunder boligprosjekter, enten i egen regi eller i samarbeid med partnere.
- Bertel O. Steen Eiendoms fokus for nyinvesteringer er utviklingseiendom, selv om opportunistiske investeringer som gir gjevinstrealisering på kort sikt også skal vurderes.
- Bertel O. Steen Eiendoms portefølje skal på sikt balansere slik at fordelingen mellom leieinntekter fra selskap eiet av Bertel O. Steen Holding og eksterne leietakere skal tilnærmet ha en 50/50 fordeling.
- Bertel O. Steen Eiendoms strategi skal bidra til å bygge en robust eiendomsportefølje for våre eiere med primærfokus på langsiktige investeringer i kvalitetsbygg med god beliggenhet og positiv residualverdi.
- Bertel O. Steen Eiendoms kapasitet og kompetanse skal fortsatt utvikles slik at selskapet også fremover fremstår som et fullintegret eiendomsselskap, der kapasitet og kompetanse bevares og utvikles.
- Bertel O. Steen Eiendom skal implementere en plan for hvordan reell bærekraft skal være en naturlig del av alle selskapets operasjonelle aktiviteter og aktiva. I eiendomsporteføljen gjelder dette ved nyinvesteringer, utviklingsprosjekter og i eksisterende bygningsmasse.



10

Viktige hendelser

- Dikeveien 1, Fredrikstad**
I 2021 og 2022 har det vært utført totalrehabilitering av eksisterende arealer, samt tilbygg på omlag 1.100 m². Prosjektet har vært utført i faser med delovertakelser, og forhandleranlegget på 3.200 m² ble ferdigstilt i desember 2022. Koronapandemien førte til forsinkelser og utfordringer knyttet til forhandlers behov for drift av forretningen mens arbeidet pågikk. Dette ble løst takket være godt samarbeid mellom byggherre, leietaker og entreprenør.
- Ekrevegen 27, Bergen**
Koronasiden av eiendommen ble totalrehabilitert i 2022 med ny fasade, nye overflater og nye tekniske anlegg. Videre ble mesaninområdet utviklet med dryppe 300 m². Lastebilidelen av eiendommen har også skiftet store deler av fasaden. Det ble også gjennomført omfattende rehabilitering av de eksisterende arealene. Leietaker flyttet inn i Q4 2022.
- Bedriftsveien 120, Skien**
I 2022 er det arbeidet med planer for rehabilitering og utvidelse av forhandleranleggets omlag 3.500 m². Det er opprettet et forprosjekt hvor det i Q1 har vært et samarbeid med en lokal entreprenør om kostnadsberegning av et eventuelt nybygg på omlag 400 m². Beslutning på videre prosess forventes Q1/Q2 2023.
- Bryggeriveien 5, Arendal**
I 2022 er det arbeidet med planer for rehabilitering og utvidelse av forhandleranleggets omlag 2.900 m². Prosjektet er lagt ut i entreprenørmarkedet for kostnadsberegning av omlag 550 m² nybygg. Beslutning på videre prosess forventes Q2 2023.
- Energiveien 11, Jæssheim**
Dagens forhandleranlegg er på rundt 2.000 m² og det har i 2022 blitt vurdert rehabilitering og utbyggingsalternativer fra 1.300 m² til 1.800 m². Beslutning på videre prosess forventes Q2 2023.
- Lauvåsen, Kristiansand**
Lauvåsen er et nytt forhandleranlegg på rundt 11.500 m² hvor vi mottok rammetilretteleggelse i 2022. Prosjektet skal legges ut i entreprenørmarkedet for prising i Q2, med mulig oppstart Q1 2024.
- Vestre Linnæs vei 8, Lier**
I 2022 er det arbeidet med et forhandleranlegg med planer for rehabilitering og utvidelse av anlegget. I tillegg har store deler av verkstedsarealene fått lukket vedlikeholdstelslep og blitt oppgradert. Det ble i Q4 2022 startet et forprosjekt hvor en entreprenør, leietaker og Bertel O. Steen Eiendom har samarbeidet om utvikling av de eksisterende administrasjons- og salgsarealer. Forprosjektet skal ferdigstilles Q1 2023 for videre beslutninger. Tidligste oppstart for disse arealene er medio 2023.



11



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Viktige hendelser (forts.)

Nils Hansens vei 9-11, Oslo

Den ubebyggede eiendommen i Nils Hansens vei 9-11 ble kjøpt i 2018, og det har siden pågått omreguleringsarbeid for eiendommen. Tidlig i 2022 onbefidte kommunen å arvente videre arbeid til deres utredningsarbeid knyttet til vei og teknisk infrastruktur i området, var ferdigstilt. Kommunens arbeid var planlagt sluttført i Q4 2022, men er forsinket og forventes ikke ferdigstilt før Q3 2023.

Parkveien 27-31, Oslo

Delar av de eksisterende bygningene er i dag vernet og det er derfor igangsatt reguleringsarbeid i samarbeid med Byantikvaren. Nytt reguleringsforslag forventes innsett i Q1 2023.

Trondheimsveien 187, Berger

Denne eiendommen ble ferdigstilt som landets største logistikkbygg for bil i 2019. I 2022 er det jobbet med omregulering for å muliggjøre utbygging av et nytt logistikkbygg på 5.000 m². Det jobbes med å finne eksterne leietaker til disse arealene. Reguleringsforslaget sendes inn i Q1 i 2023.

Boligprosjektet Prof. Kohtsvei 77-85, Oslo

Partnerskapet Prof.Kohtsvei Utvikling AS (PKVU), som består av Backe Prosjekt, Abel Eiendomsforvaltning og Bertel O. Steen Eiendom AS, ble opprettet i 2017 med mål om å utvikle eiendommene i Prof. Kohtsvei 77-85 til boliger. Dette var det første boligprosjektet i regi av Bertel O. Steen Eiendom AS. Backe Prosjekt har stått for prosjektledelse av utvikling og gjennomføring av prosjektet. I november 2021 ble omreguleringen vedtatt, og boligprosjektet har til nå vært en klar salgsvinner sammenlignet med tilsvarende prosjekter i området. Per desember 2022 var 103 av 157 leiligheter solgt. De første leilighetene overleveres Q4 2024. Sniittprisen har variert fra 95.000 kr/m² i salgstrinn 1 til 111.000 kr/m² i salgstrinn 3.

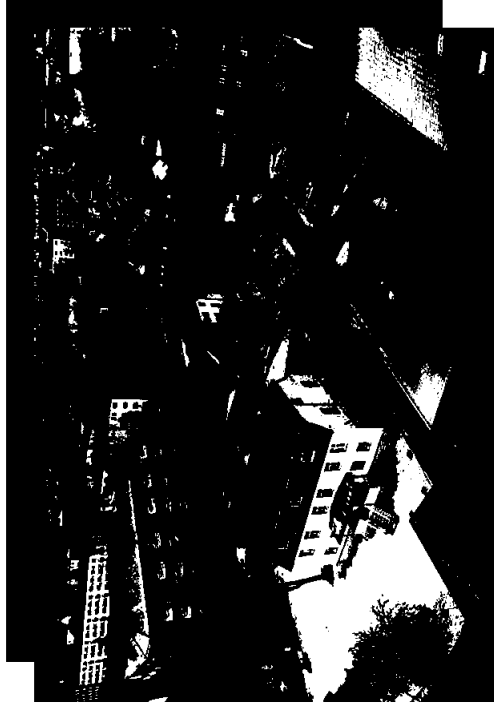
Rammeavtale ble gitt september 2022, og i oktober 2022 ble det inngått totalentreprisekontrakt med Backe Stor-Oslo AS. Arbeidene startet opp Q4 2022. Ved rivning av de eksisterende byggene og under utgraving av tomte ble det avdekket områder med forurensete masser. Dette er resultater etter tidligere aktiviteter som strekker seg flere år tilbake i tid.



Boligprosjektet i Prof. Kohtsvei har til nå vært en klar salgsvinner.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Årets utvalgte eiendom – Maridalsveien 85-87



Maridalsveien 85-87 er en viktig del av vår kulturarv. Eiendommen består av ni unike bygg, hvorav åtte er oppført på Byantikvarens gule liste. Eiendommen er sentralt plassert langs Akerselva, og bygningene representerer en viktig epoke i Oslos industrihistorie.

Eiendommen har vært i Bertel O. Steen Eiendoms eie siden 1969, og vi er stolte av å sikre at bygningene og området bevarer gjennom aktiv bruk i harmoni med modernisert interiør.

Historien rundt Maridalsveien 87

Eiendommen er en del av de gamle Aker-gårdene – også kjent som Nedre Vøien Gård og Hjulå Vævert. Nedre Vøien gård ble på 1800-tallet eid av Generalmajor Christian Gløck og selv i dag kan vi se mallerens navn og årstallet 1860 hugget inn i buens sluttstien i bygg 8.

Nedre Vøien gård var tidligere tilknyttet den forindustrielle møllevirksomheten ved Vøyentallene. Etter Christian Gløcks død ble eiendommen solgt til et interesseselskap og videre til byggesamm Haldor Schrau i 1873. Her medfulgte også 1/3 av rettighetene til Akerselva.



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD

Årets utvalgte eiendom – Maridalsveien 85-87 (forts.)

Hedev Schou hadde startet opp Hjulvåvveri som 26-åring i 1849, og med kjøpet av Nedre Væien gjorde hun satsen større. Resultatet ble at hun snudde opp ned på det tidens industrimiljø og ble en representant for en ny, mer moderne industri da Hjulvåvveri startet ullproduksjon i Maridalsveien 87. Den nye virksomheten stod ferdig bygget i 1890, og arkitekturen er siden bevart i nærmest uforandret uttrykk.

Hjulvåvveri hadde i 1880 omlag 800 ansatte, hvorav 80 % var kvinner. Da vevenet gikk konkurs etter et mislykket forsøk på en fusjon på 1950-tallet, fikk det naturlig nok store ringvirkninger for hele området.

Bygningene 1-9 i Maridalsveien 85-75 representerer en viktig epoke i Oslos industrihistorie. Bertel O. Steen Eiendom er

stolte av å kunne sikre at bygningene beverres gjennom aktivt bruk i harmonisk og modernisert forskjønnning og i tett dialog med byantikvaren.

Eiendommen har i ettertiden huset mange forskjellige typer bransjer, deriblant trykkeri, musikksekskap og fritids- og sportsblad.

I dag består leietakerne av:

- Agenturer innen mote og tekstil
- Nordens største animasjonsstudio
- Underholdningshus hvor mange store kjente norske profiler har sin arbeidsplass
- Kompetansesenter for mat og drikke
- Agentur for designfliser med tradisjonelle arabiske og tunisiske mønstre
- Produksjon av bokerverter



14

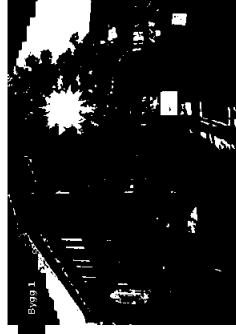


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD

Ni bygg med ulik historie og bruksområder

Bygg 1 ble i sin tid brukt av Christian Glad som kortlager og som bolig for arbeidere og veversker. I nyere tid har omfattende oppussing avdekket tydelige tegn på fortidens bruk av byggene. Tunge last har preget gulvene, og forskjellige type kamsarter er funnet mellom bjelkelagene sammen med leire.



Bygg 3 ble benyttet av Hjulvåvveri som produksjonslokale og var tidligere viktig for hvordan vannet ble styrt i Akerselva. Bygget huser i dag Nordens største animasjonssekskap, Ovisten Animation, som står bak animerte suksesser som Kaptein Sabeltann, Flikkypa og Hakkbakkeskogen.

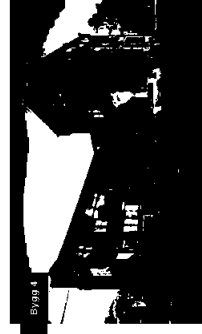


Bygg 2 er et tilskudd fra moderne tid som ble bygget av Bertel O. Steen Eiendom i 2014 i tett samarbeid med Miljøforeningen Akerselvas Venner og Byantikvaren Oslo.

Bygget er på 1000 m² fordelt på fire etasjer, og var et utfordrende byggeprosjekt, siden det ligger knappe fem meter fra Akerselva. Skrupeløs ble benyttet sammen med vannrett betong for å ivareta de eldre byggene og Akerselva på mest mulig skånsom måte.



I 1872 utgjorde **bygg 4** én av to brannstasjoner i Christiania. Vi ser fortsatt tydelige markeringer etter hvor brannvesenet har parkert både brannhenger og hester i teglstensbuene. Politiet disponerte også i sin tid fire fengselsceller i bygningens kjeller.

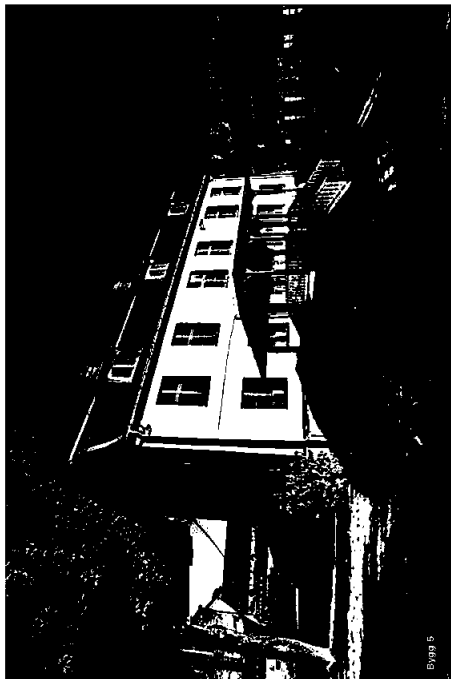


15



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Ni bygg med ulik historie og bruksområder (forts.)



Bygg 5 ble benyttet som hovedhus på Nedre Valen gård. Det ble oppført av Jacob Bø i 1780-83 i Louis Seize stil med mansardtak og løftet tømmer, og tilhørte den eldre gårdsbebyggelse på Aker. Huset vi ser i dag stod ferdig i 1873 og var bolig for Christen Glad og hans familie. Da Helvor Schou overtok flyttet fabrikkbestyreren for Hjulå Væveri inn og benyttet huset som kontor og bolig. Det finnes fortsatt spor etter hvelvet som var anlagt i kjelleren.

Bygg 6 ble brukt som produksjonslokale for Hjulå Væveri.



Bertel O. Steen Eiendom er stolte av å kunne sikre at bygningene bevares gjennom aktivt bruk i harmonisk og modernisert forskjønnning og i tett dialog med byantikvaren.

16

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Ni bygg med ulik historie og bruksområder (forts.)



Bygg 8 utgjorde selve kjernen i mølleindustrien og her var det plassert vannrør og møllestein. Akerselva ble ledet rundt bygg 3 og inn i bygg 8, og her ble kraften produsert for å drive møllestein som var kjernen i kornforedling. Vannrøret produserte svinelende 130 HK! Hjulå Væveri benyttet senere vannrøret til sin ullproduksjon i dette bygget. Ullen ble vasket, karret og kjemmet i første etasje, finkarret i andre etasje og spunnet tredje etasje.

Bygget brant ned i 1976, men ble siden gjenoppbygget. Bertel O. Steen ble i den forbindelse tildelt pris av Aftenposten og Fortidsminneforeningen for sin omsorg for bygget. Arkitekt Sivart Pran mottok Arkitekturveriprisen for sin innsats.

Bygg 7 og 9 ble bygget om av Myrens Mekaniske Verksted for Hjulå Væveri. Her skulle 115 mennesker jobbe i dette nye anlegget, og 112 vevstoler ble importert fra England. Vevstolene ble drevet av reimer som gikk på kryss og tvers av lokket.

Kraftproduksjon ble utvidet med to Girard turbiner som hver ga 100 HK. Det finnes fortsatt spor etter kraftproduksjon i kjelleren i bygg 9.



17



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Arbeidsmiljø

Konsernet er opptatt av å tilby sine medarbeidere utførelse av arbeidsoppgaver i et stimulerende arbeidsmiljø. For å ivareta utviklingen av organisasjonen gjennomføres regelmessige mølinger av medarbeiderne, og nødvendige tiltak iverksettes. Koronapandemien satte sitt preg på arbeidsmiljøet gjennom smittevernstiltak, større grad av digital samferdsel og hjemmekontor. Gjennom 2022 har det vært fokus på å møtes og å skape en samarbeidsarena på jobb, med trivsel og koselige arrangementer.

I 2022 rapporterte konsernet 0 personskader av alvorlig karakter og 0 personskader av mindre alvorlig karakter. Skadene følger opp og rapporteres gjennom konsernets etablerte HMS-rutiner. Gjennom et nært samarbeid med bedriftshelsestjenesten blir den enkelte ivaretatt etter behov. Konsernet arbeider kontinuerlig med tiltak for å forebygge skader og ulykker.

Konsernets sykefravær ligger godt under gjennomsnittet for Norge. Sykefraværet i 2022 var 2,2 prosent, 1,8 prosentpoeng høyere enn i 2021. Korttidsfraværet var 1,5 prosent i 2022, som er 1,3 prosent høyere enn i 2021.



19

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Selskapet og konsernets resultater

Omsetning per desember 2022 var på 280 millioner kroner, hvorav 222 millioner kroner kom fra leieinntekter og 53 millioner kroner kom fra salgsgjenvinst av eiendommen Professor Kahtis vei 85.

Økning i leieinntektene i 2022 var i hovedsak drevet av inflasjonsjustering på 5,1%. Administrasjonskostnadene økte som følge av oppbemanning tilknyttet økt aktivitet, økt fokus på bærekraft og generell lønnsjustering.

Finanskostnader økte i 2022 forbindelse med at Bertel O. Steen Eiendom Holding AS ble skilt ut som en egen konsern enhet og refinansiert, samtidig som at rentene har økt gjennom året.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Tall i MNOK	2022
Leieinntekter	222
Salgsgjenvinst	58
= SUM DRIFTSINTEKTER	280
Lønns- og driftskostnader	36
= FORVALTNINGSRESULTAT (EBITDA)	245
Avskrivninger	69
Sum finansposter	60
= RESULTAT FØR SKATT	115
Skattekostnad	13
= ÅRSRESULTAT	102

19

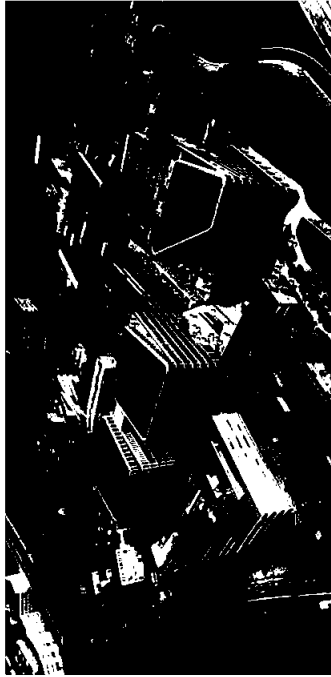


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Bærekraft og samfunnsansvar



Bærekraft i Bertel O. Steen Eiendom

Bertel O. Steen Eiendom har gjennomført en strategiprosess som er vedtatt av selskapets styre. En vesentlig del av strategien er å utvikle, drive og eie bærekraftige eiendommer.

I mai 2022 ansatte Bertel O. Steen Eiendom egen bærekraftsjef. Samme måned besluttet selskapet å bli medlem av Grønn Byggalianse, som startpunkt i arbeidet mot «Eiendomssektorens veikart mot 2050», som viser veien mot bærekraftsmålene, og herunder forpliktet seg til implementeringen av Straksiltak 1.0 for små og store byggeiere i august 2022.

Bertel O. Steen Eiendom har valgt å ikke ha en egen bærekraftstrategi, selskapets strategi skal være bærekraftig. Bertel O. Steen Eiendom setter derfor bærekraftsmål.

I selskapets strategi frem mot 2025 er det vedtatt at alle nybygg skal BREEAM-NOR-sertifiseres til minst karakteren «Very Good», i tillegg skal alle eksisterende bygg i portefølljen BREEAM In-Use (BIU) del 1 Eiendom, sertifiseres innen utgangen av 2025. Selskapets hovedlegetranlegg på Berger er valgt ut som læringprosjekt for BREEAM In-Use, hvor BIU-sertifiseringsprosessen ble påbegynt i fjor kvartal.

Bertel O. Steen Eiendom har i løpet av 2022 hatt to pågående BREEAM-NOR nybyggprosjekter som er i forprosjektfasen med Very Good som ambisjon. Nye bilforhandlerleggi i Kristiansand og et separat generisk legetbygg ved Berger/ Skeidsmarkset utenfor Oslo.

Softvareselskapet Vartig ble engasjert i september for å kartlegge vårt klimafotavtrykk på bygningsmatterdelene i byggene, samt drift (vann, avfall, elektrisitet, fjernvarme osv). Den eksisterende portefølljen (34 bygg) ble registrert i Vartig i november.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Likestilling og diskriminering

Likestilling- og mangfoldarbeidet 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 ulik 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-konsernet hadde en kvinneandel på 25 prosent i 2022, mot 21 prosent i 2021. Konsernet har ingen kvinner i ledergruppen.



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

Bertel O. Steen Eiendom



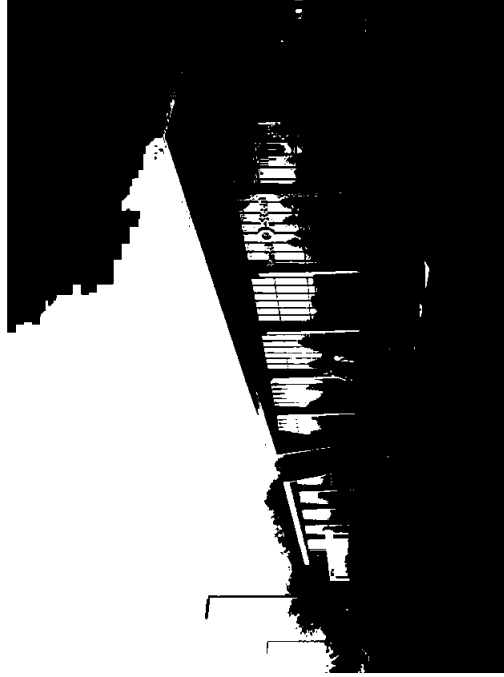
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Nybygg og større ROT-prosjekter



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Bærekraft og samfunnsansvar (forts.)

Vi fikk på denne måten kartlagt vårt nullpunkt slik at vi kan sette mål for klimagassreduksjon. Et av de viktigste miljøtiltakene som er gjennomført i 2022 er senere av tomten i Professor Kohls vei 83-85 på Stabekk utenfor Oslo. Tomten og tidligere påstående bygningsskisse var lenge i bruk som bilverktøy for Bertel O. Steen. Ved utviklingen av tomten til boligformål har selskapet senere, grunnet etter påvisning av forurensete masser i form av lokale oljeforekomster fra tidligere virksomhet. Soneingen ble forsvart gjennomført og dokumentert deponert iht. lovneslige krav og forutsetninger.

Bertel O. Steen Eiendoms ledergruppe har workshops i første kvartal for å sette selskapets bærekraftsmål. Gjennom prosessen vil bærekraftsmålene bli godt forankret i ledergruppen. Vi vil sette våre fokusområder innen bærekraft, sette mål for fokusområdene, finne tiltak for å nå målene, fordelt ansvar og sette tidshorisonter. Vi vil videre se på organisering for å nå målene og implementere tiltak i vårt daglige arbeid.

Med økt fokus på bærekraft genereres et behov for kompetanseleff hos alle ansatte. Kompetansekartlegging av alle ansatte ble påbegynt i 2022 og arbeidet fortsetter i 2023 hvor vi definerer eksisterende kompetansebehov og utformer en individuell opplæringsplan.



22

Smartvatten vil etableres på alle våre bygg for å kunne oppdage og stoppe eventuelle vannlekkasjer. Tiltaket bidrar til samfunnsansvar ved å få kontroll på vannforbruket da rent drikkevann er en begrenset ressur. Smartvatten vil også gi nøyaktige målinger på vannforbruket slik at bærekraftsrapporteringen blir mer presis.

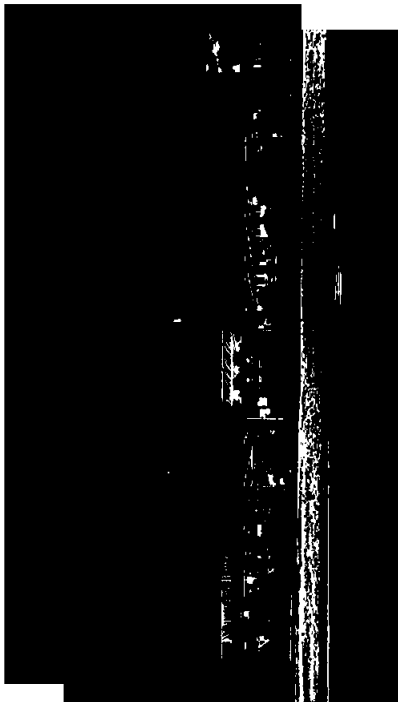
Bertel O. Steen Eiendom vil i løpet av Q1 2023 sette mål om redusert klimagassutslipp frem mot 2030, samt planlegge og strukturere arbeidet med videre BIU-serifisering av porteføljen. BIU-serifisering av Lagerbygget på Berger/ Skeidsmarkset vil avsluttes mot sommeren. I august 2023 vil Grønn Byggallianse gjennomføre en revisjon i forhold til vår forpliktelse til implementering av Straksiltak 1.0.

23



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Etiske retningslinjer

Bertel O. Steen Eiendom er opptatt av å oppføre 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 eleinteresser, samt opplyse om andre forhold om den ansatte som person som selvsagt 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 oppføre 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 til 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 fullmaktsstruktur etterleves.

Bertel O. Steen Eiendom er opptatt av å oppføre sannferdig og etisk forsvarlig i alle forretningsmessige sammenhenger.

Personvern

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

- Risiko og nødvendige tiltak som ivaretar kontinuitet og sikring av informasjon skal oppdateres minimum én gang i året, samt ved større endringer.
- Slike endringer kan for eksempel være endringer i lovplagte 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 uvekkende, endres ulikset, 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 overhendes/leveres inn.
- Alle ansatte skal gis tilstrekkelig opplæring inn i personvern og informasjonssikkerhet.



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

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

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpnehetsloven) blir tilgjengelig på selskapets nettside www.boseiendom.no, innen 30.06.2023.

Risiko

Konsernets håndtering av risiko er nødvendig for å sikre verdiskaping for aksjonærer, medarbeidere og for samfunnet.

Styret og ledelsen har kontinuerlig fokus på risikomomentet som vil kunne påvirke oss. Å ta risiko er også en mulighet, så å kartlegge og styre risikoene er en vesentlig oppgave. Styret er komforientet med behandling og ekspansivering av risikoaktørene i regnskapet, herunder blant annet finansiell renterisiko, leverandør-/kundersisiko, likviditets- og finansieringsrisiko og endringer i den makroøkonomiske utviklingen.

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.

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 2022, 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.

Resultatdisponeringer

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS fikk et årsresultat i 2022 på **60 millioner kroner**. Det foreslås å utbetale et utbytte og konsernbidrag på **40 millioner kroner**, mens **20 millioner kroner** foreslås overført til annen egenkapital.

Hendelser etter balansedagen

I 2023 har Eiendomskonsernet fortsatt den gode utviklingen fra 2022. Det er ikke identifisert hendelser etter balansedagen med regnskapsmessig effekt for årsregnskapet 2022.



26

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

«elektronisk signert»

Jens-Fredrik Jalland
Styrets leder

«elektronisk signert»

Harald Frigstad
Styremedlem

«elektronisk signert»

Sverre Rune Kjær
Styremedlem

«elektronisk signert»

Eirik Andre Gjelsvik
Styremedlem

«elektronisk signert»

Preben Otter Steen
Styremedlem

«elektronisk signert»

Stein Øivind Solbakkén
Daglig leder



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Resultat konsern og morselskap

Morselskap	Konsern	
	2022	2021*
(Tall i hele tusen)		
Driftsinntekter		
0	58 208	435
0	222 259	209 887
0	280 467	210 322
Driftskostnader		
0	0	0
0	17 238	13 865
0	68 982	68 641
2 034	18 385	29 326
2 034	104 604	111 822
(2 034)	175 862	98 484
Finansposter		
84 938	1 331	1 409
(6 378)	(67 841)	(36 449)
0	6 102	8 557
78 559	(60 407)	(26 482)
76 526	115 455	72 002
(16 841)	(13 380)	(14 774)
59 684	102 076	57 228
Disponering:		
40 000	40 000	0
19 684	62 076	57 228

*Resultatregnskapet for 2021 er profama og dekker perioden 01.01.2021-31.12.2021.

28



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Balanse per 31.12.2022

Del 1

Morselskap	Konsern	
	2022	2021
(Tall i hele tusen)		
EIENDELER		
Anleggsmidler		
0	2 229 519	2 178 950
0	1 175	1 224
0	2 231 341	2 180 173
Finansielle anleggsmidler		
743 488	0	0
0	67 897	90 229
743 488	67 897	90 229
743 488	2 299 238	2 270 402
Onleppsmidler		
Fordringer		
0	2 679	1 711
73 965	161 586	207 408
7	11 347	1 237
0	1 295	8 024
73 972	176 908	218 379
0	3 523	15 017
73 972	180 431	233 397
817 461	2 479 669	2 503 799

29



Regnskapsprinsipper og noter

Note 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Grunnleggende regnskapsprinsipper
Årsregnskapet som består av resultatregnskap, balanse og notepaplyninger, er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis i Norge. Morselskapet ble stiftet den 19.02.2021.

Konserndømmelse
Konsernet ble etablert den 01.06.2021 og ved konserndømmelse konsolideres datterselskapene fra det tidspunkt morselskapet oppnår kontroll. Resultatregnskapet for 2021 er profarna og dekker perioden 01.01.2021-31.12.2021.

Prinsipper for utarbeidelse av konsernregnskapet
Konsernregnskapet omfatter Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskapet, 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 tilføres identifikerbare 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 eiendelens forventede levetid. Kostpris for bygning og utsatt skatt reflektert i transaksjonen, er presentert netto ved anvendelse av nettometoden.

Eliminering av interne transaksjoner
Alle transaksjoner og mellomværende inntil eiendomskonsernet er eliminert.

Aksjer og andeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter
Investering i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper vurderes til kostnadsen i selskapsregnskapene. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående, og det må anses nødvendig etter god regnskapspraksis. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Oversatig utbyttet / konsernbidraget andelen av opplyst resultat etter anskaffelses-tidspunktet, representerer den overskyvende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingen er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemte 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 langsigtig 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.

Regnskapsprinsipper og noter

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

Estimater
Ved vurdering av inntekter, kostnader og balanseposter hvor det ikke foreligger markedsvurdering 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.

Inntekter
Ved tjenesteydning. Inntekt regnskapsføres når den er opplyst, 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 selgsinntekter 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 uttak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Innmaterielle 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 eiendelens 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 frarag 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 skattekreduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettøst.

Sammenligningstall
Ved endret klassifisering av regnskapsposter er sammenligningstallene omarrangert tilsvarende.



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper og noter

Note 3 DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter	Konsern	
	2022	2021
Salgsinntekter	58 208	435
Løinntekter	222 259	210 322
Sum driftsinntekter	280 467	210 757

2021 tall viser fra 01.01.2021-31.12.2021.
Salgsinntekter omhandler realisasjon av eiendom og honorar for administrering av felleskostnader.

Note 4 VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tømt/ bygning		Driftsøse/ inventar o.l.		2022		2021	
	Sum	Sum	Sum	Sum	Sum	Sum	Sum	
Anskaffelseskost i.l.	2 924 949	1 168 111	2 936 631	2 788 660				
Tilgang	111 362	1 402	112 763	150 170				
Tilgang ved oppkjøp*	18 009	0	18 009	0				
Avgang	(22 961)	(744)	(23 705)	(2 200)				
Anskaffelseskost 31.12.	3 031 359	12 339	3 043 698	2 936 631				
Akkumulerte av- og nedskrivninger i.l.	745 750	10 705	756 457	688 285				
Årets ordinære avskrivninger	68 522	460	68 982	68 641				
Årets nedskrivning	0	0	0	0				
Avgang akk. avskrivn. solgte driftsmidler	(12 832)	0	(13 082)	(469)				
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	801 439	11 164	812 357	756 457				
Bokført verdi 31.12.	2 229 919	1 175	2 231 341	2 180 173				
Økonomisk levetid	0-50 år	3-5 år						
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær						

Tømt avskrives ikke.
*Gjelder kjøp av aksjer i Fjellhammerveien AS

35

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper og noter

Note 2 KONSERNETS SAMMENSETNING

Forretningskontor	Eier- og stemmeandel
Bertel O. Steen Bileiendom AS	100%
Bedriftsveien 120 AS	100%
Bryggeriveien 5 AS	100%
Dikveien 1 AS	100%
Kokstaddellen 53 AS	100%
Energiveien 11 AS	100%
Hensmoen AS	100%
Vestre Linnestvei 8 AS	100%
Liamyrene 3 AS	100%
Ekerveien 27 AS	100%
Vassbotnes 9 AS	100%
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS	100%
Hvamveien 2 AS	100%
Høvaråstun AS	100%
Lerstadveien 525 AS	100%
Nils Hunsensvei 9-11 AS	100%
Lauvåsen Bileiendom AS	100%
Industriveien 7B Eiendom AS	100%
Svanedamsveien 6-8 AS	100%
Fjellhammerveien 3 AS	100%
Bertel O. Steen Næringseiendom AS	100%
Mandalsveien 85-87 AS	100%
Solheimveien 7 AS	100%
Sognsveien 90 AS	100%
Solheimveien 15 AS	100%
Grus Eiendom AS	100%
Bertel O Steen Eiendom AS	100%
Bertel O. Steen Eiendomsforvaltning AS	100%

34



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper og noter

Note 6

LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM.

Lønnskostnader mm.	2 022	2 021
Lønn	21 252	13 532
Arbeidsiveravgift	3 473	2 799
Pensjonskostnader	1 543	1 093
Andre ytelser	971	713
Aktiverte lønnskostnader	(10 000)	(4 281)
Sum lønnskostnader	17 238	13 855

Antall årsverk-sysselekt (i hele tall) 19

Ytelser til ledende personer 0

Lønn, bonus, pensjonskostnader og andre godtgjørelser til daglig leder 653

Styreberører 450

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper, fordeler seg slik:

	Morselskap	Konsern
Løypålagte revisjonstjenester	33	12
Teknisk bistand	30	0
Sum revisjonskostnader	62	12
	755	1 103

Note 7

FINANSPOSTER

	Morselskap	Konsern
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10 817	0
Annens renteinntekt	156	0
Annens finansinntekt	73 965	49 427
Sum finansinntekt	84 938	49 427
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(6 225)	0
Annens rentekostnad	(151)	0
Annens finanskostnad	(2)	(1)
Sum finanskostnad	(6 378)	(1)
Sum finansposter	78 559	49 426
	(66 509)	(35 040)

37

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper og noter

Note 5

TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

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

Allle transaksjoner mellom nærstående skjer på vanlige forretningsmessige vilkår. Konsernets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2022
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	168 000
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	34 000
Totalt		202 000
Kostnader	Motpart	2022
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	10 140
Totalt		2 380

36



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper og noter

Note 10 EGENKAPITAL

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	734 814	(46 541)	(27 165)	661 168
Årets endring i kapital:					
Føll tidligere år	0	0	0	134	134
Årets resultat	0	0	0	(40 000)	(40 000)
Egenkapital 31.12.	60	734 814	(46 541)	35 045	723 378
Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	737 002	0	0	737 062
Årets endring i kapital:					
Årets resultat	0	0	0	(40 000)	(40 000)
Egenkapital 31.12.	60	737 002	0	19 684	756 746

Note 11 BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Balansført gjeld som er sikret ved pant.	2022	2021	Konsern
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 700 000
Sum	0	0	1 700 000

2. Lånedebitor Bertel O. Steen Eiendom AS - totale lånefasiliteter på tross 750 000

Totale lånerammer består av én fasilitet på tross 750 000 med forfall i 2024. Lånevåtalen er inngått med følgende pantsikkerhet i Bertel O. Steen Eiendom 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, rentedeckningsgrad og belåningsgrad (LTV). Per 31.12.2022 var tross 500 000 trukket opp i lånefasiliteten

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper og noter

3. Lånedebitor Sognsveien 90 AS - totale lånefasiliteter på tross 500 000

Totale lånerammer består av én fasilitet på tross 500 000 med forfall i 2031. Lånevåtalen er inngått med følgende pantsikkerhet 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).

4. Lånedebitor Solheimveien 7 AS - totale lånefasiliteter på tross 600 000

Totale lånerammer består av én fasilitet på tross 600 000 med forfall i 2031. Lånevåtalen er inngått med følgende pantsikkerhet 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). For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2022.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2022	2021	Konsern
Tarmer og bygninger	0	0	1 938 682
Finansielle anleggsmidler	743 488	0	0
Sum	743 488	0	1 938 682

Konsernet har ikke bundne midler. Konsernets konsernkonto har flyvende tilbakebetalingsavtale. Alle representerte selskap i konsernkontosystemet til Bertel O. Steen Eiendom AS stiller som selvslytlånekausjonist for ethvert mellomværende på den juridiske konsernkonto.



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper og noter

Note 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

Sum aksjer	Antall	Pålydende	Bokført
	30	2 000	60 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Ordinært aksjer	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bertel O. Steen Eiendom Holding AS	30	30	100 %	100 %

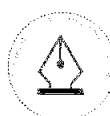
Hver aksje gir samme rett i selskapet.

42



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD



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

Document ID:
36BAF4B12BD34684AD65CFF41883FADD