



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	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, 20.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen Driftskostnad		2 779 919	40 900
Sum kostnader		2 779 919	40 900
Driftsresultat		-2 779 919	-40 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		94 668 243	6 344 231
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 047 386	9
Sum finansinntekter		95 715 629	6 344 240
Rentekostnad til foretak i samme konsern		418 008	
Annen rentekostnad		1 850	
Annen finanskostnad		3 222	1 261
Sum finanskostnader		423 080	1 261
Netto finans		95 292 549	6 342 979
Ordinært resultat før skattekostnad		92 512 630	6 302 079
Skattekostnad på ordinært resultat		227 243	1 386 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		92 285 387	4 915 622
Årsresultat		92 285 387	4 915 622
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		805 679	4 915 622
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 479 708	
Sum overføringer og disponeringer		92 285 387	4 915 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		251 449 631	112 749 882
Investeringer i aksjer og andeler		85 520 385	59 967 585
Sum finansielle anleggsmidler		336 970 016	172 717 467
Sum anleggsmidler		336 970 016	172 717 467
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 290 972	6 347 106
Sum fordringer		3 290 972	6 347 106
Sum omløpsmidler		3 290 972	6 347 106
SUM EIENDELER		340 260 988	179 064 573
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		60 000	60 000
Overkurs		162 773 467	162 773 467
Sum innskutt egenkapital		162 833 467	162 833 467
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 479 709	
Sum opptjent egenkapital		91 479 709	
Sum egenkapital		254 313 176	162 833 467



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		578 221	43 775
Kortsiktig konserngjeld		78 744 146	9 885 252
Annen kortsiktig gjeld		6 625 445	6 302 079
Sum kortsiktig gjeld		85 947 812	16 231 106
Sum gjeld		85 947 812	16 231 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 260 988	179 064 573



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	17 618 000	10 261 000
Andre inntekter	2	54 343 000	0
Sum inntekter		71 961 000	10 261 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 544 000	3 085 000
Annen driftskostnad	4,4	5 262 000	1 240 000
Sum kostnader		9 806 000	4 325 000
Driftsresultat		62 155 000	5 936 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	6	912 000	4 000
Sum finansinntekter		912 000	4 000
Finanskostnader	6	9 761 000	4 622 000
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	61 000	1 291 000
Sum finanskostnader		9 822 000	5 913 000
Netto finans		-8 910 000	-5 909 000
Ordinært resultat før skattekostnad		53 245 000	27 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-233 000	882 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 478 000	-855 000
Årsresultat		53 478 000	-855 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		806 000	4 916 000
Overført fra annen egenkapital	9	52 672 000	-5 771 000
Sum overføringer og disponeringer		53 478 000	-855 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	391 774 000	375 841 000
Sum varige driftsmidler		391 774 000	375 841 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre aksjer og langsiktige lån	7	46 011 000	57 706 000
Sum finansielle anleggsmidler		46 011 000	57 706 000
Sum anleggsmidler		437 785 000	433 547 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		89 000	755 000
Andre fordringer		110 000	1 244 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 000 000
Sum fordringer		199 000	6 999 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	55 000	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 000	0
Sum omløpsmidler		254 000	6 999 000
SUM EIENDELER		438 039 000	440 546 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	9,11	60 000	60 000
Overkurs	9	162 773 000	162 773 000
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	42 013 000	-10 793 000
Sum opptjent egenkapital		42 013 000	-10 793 000
Sum egenkapital		204 846 000	152 040 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	8 641 000	9 511 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 641 000	9 511 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		8 641 000	9 511 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	216 485 000	271 134 000
Leverandørgjeld		326 000	189 000
Skyldige offentlige avgifter		0	519 000
Kortsiktig konserngjeld		2 121 000	7 080 000
Annen kortsiktig gjeld		5 621 000	73 000
Sum kortsiktig gjeld		224 553 000	278 995 000
Sum gjeld		233 194 000	288 506 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 040 000	440 546 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 484530

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 102 536
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen Driftskostnad		2 779 919	40 900
Sum kostnader		2 779 919	40 900
Driftsresultat		-2 779 919	-40 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		94 668 243	6 344 231
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 047 386	9
Sum finansinntekter		95 715 629	6 344 240
Rentekostnad til foretak i samme konsern		418 008	
Annen rentekostnad		1 850	
Annen finanskostnad		3 222	1 261
Sum finanskostnader		423 080	1 261
Netto finans		95 292 549	6 342 979
Ordinært resultat før skattekostnad		92 512 630	6 302 079
Skattekostnad på ordinært resultat		227 243	1 386 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		92 285 387	4 915 622
Årsresultat		92 285 387	4 915 622
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		805 679	4 915 622
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 479 708	
Sum overføringer og disponeringer		92 285 387	4 915 622



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		251 449 631	112 749 882
Investeringer i aksjer og andeler		85 520 385	59 967 585
Sum finansielle anleggsmidler		336 970 016	172 717 467
Sum anleggsmidler		336 970 016	172 717 467
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 290 972	6 347 106
Sum fordringer		3 290 972	6 347 106
Sum omløpsmidler		3 290 972	6 347 106
SUM EIENDELER		340 260 988	179 064 573
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		60 000	60 000
Overkurs		162 773 467	162 773 467
Sum innskutt egenkapital		162 833 467	162 833 467
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 479 709	
Sum opptjent egenkapital		91 479 709	
Sum egenkapital		254 313 176	162 833 467
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		578 221	43 775
Kortsiktig konserngjeld		78 744 146	9 885 252
Annen kortsiktig gjeld		6 625 445	6 302 079
Sum kortsiktig gjeld		85 947 812	16 231 106



Sum gjeld	85 947 812	16 231 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	340 260 988	179 064 573



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	17 618 000	10 261 000
Andre inntekter	2	54 343 000	0
Sum inntekter		71 961 000	10 261 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 544 000	3 085 000
Annen driftskostnad	4, 4	5 262 000	1 240 000
Sum kostnader		9 806 000	4 325 000
Driftsresultat		62 155 000	5 936 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	6	912 000	4 000
Sum finansinntekter		912 000	4 000
Finanskostnader	6	9 761 000	4 622 000
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	61 000	1 291 000
Sum finanskostnader		9 822 000	5 913 000
Netto finans		-8 910 000	-5 909 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-233 000	882 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 478 000	-855 000
Årsresultat		53 478 000	-855 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		806 000	4 916 000
Overført fra annen egenkapital	9	52 672 000	-5 771 000
Sum overføringer og disponeringer		53 478 000	-855 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	391 774 000	375 841 000
Sum varige driftsmidler		391 774 000	375 841 000

Finansielle anleggsmidler

Andre aksjer og langsiktige lån	7	46 011 000	57 706 000
Sum finansielle anleggsmidler		46 011 000	57 706 000

Sum anleggsmidler		437 785 000	433 547 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		89 000	755 000
Andre fordringer		110 000	1 244 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 000 000
Sum fordringer		199 000	6 999 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	55 000	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 000	0

Sum omløpsmidler		254 000	6 999 000
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		438 039 000	440 546 000
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,11	60 000	60 000
Overkurs	9	162 773 000	162 773 000
Sum innskutt egenkapital		162 833 000	162 833 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9	42 013 000	-10 793 000
Sum opptjent egenkapital		42 013 000	-10 793 000
Sum egenkapital		204 846 000	152 040 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	8 641 000	9 511 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 641 000	9 511 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		8 641 000	9 511 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	216 485 000	271 134 000
Leverandørgjeld		326 000	189 000
Skyldige offentlige avgifter		0	519 000
Kortsiktig konserngjeld		2 121 000	7 080 000
Annen kortsiktig gjeld		5 621 000	73 000
Sum kortsiktig gjeld		224 553 000	278 995 000
Sum gjeld		233 194 000	288 506 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 040 000	440 546 000



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 927 102 536
BERTEL O. STEEN EIENDOMSUTVIKLING
AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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: PHVAL-EE7EJ-1764M-XOLEZ-WN104-VNC75



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 13:33:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PHVAL-EE7E1-1764M-XOLEZ-WN1O4-VNC75

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 Eiendomsutvikling AS

Årsregnskap 2022



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

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

* Resultatregnskap

* Balanse

* Noter

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

* Revisjonsberetning

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



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
		Driftsinntekter			
0	0	Leieinntekter	2	17 618	10 261
91 530	0	Andre inntekter	2	54 343	0
91 530	0	Sum driftsinntekter		71 961	10 261
		Driftskostnader			
0	0	Avskrivninger	3	(4 544)	(3 085)
2 780	41	Andre driftskostnader	4/5	(5 262)	(1 234)
2 780	41	Sum driftskostnader		(9 806)	(4 319)
88 750	(41)	Driftsresultat		62 155	5 936
		Finansposter			
4 186	6 344	Finansinntekter	6	912	4
(423)	(1)	Finanskostnader	6	(9 761)	(4 622)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	(61)	(1 291)
3 763	6 343	Sum finansposter		(8 910)	(5 909)
92 513	6 302	Resultat før skattekostnad		53 245	27
(227)	(1 386)	Skattekostnad	8	233	(882)
92 285	4 916	Årsresultat		53 478	(855)
		Disponering:			
806	4 916	Avgitt konsernbidrag		806	4 916
91 480	0	Overført til (fra) annen egenkapital	9	52 672	(5 771)



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Morselskap		BALANSE		Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3/10	391 774	375 841
0	0	Sum varige driftsmidler		391 774	375 841
Finansielle anleggsmidler					
251 450	112 750	Aksjer og andeler i samme konsern	7/10	0	0
85 520	59 968	Andre aksjer og langsiktige lån	7	46 011	57 706
336 970	172 717	Sum finansielle anleggsmidler		46 011	57 706
336 970	172 717	Sum anleggsmidler		437 785	433 547
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		89	755
3 278	6 344	Kortsiktige fordringer konsern		(0)	0
13	3	Andre fordringer		110	1 244
0	0	Forskuddsbetalte kostnader		0	5 000
3 291	6 347	Sum fordringer		199	6 999
0	0	Bankinnskudd og kontanter	10	55	0
3 291	6 347	Sum omløpsmidler		254	6 999
340 261	179 065	SUM EIENDELER		438 039	440 546



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

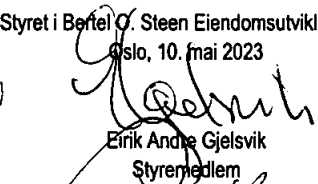
Org.nr. 927102536


Årsregnskap 2022
(tall i hele tusen)

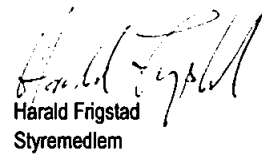
Morselskap		BALANSE		Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
60	60	Aksjekapital	9/11	60	60
162 773	162 773	Overkurs	9	162 773	162 773
162 833	162 833	Sum innskutt egenkapital		162 833	162 833
Opptjent egenkapital					
91 480	0	Annen egenkapital	9	42 013	(10 793)
254 313	162 833	SUM EGENKAPITAL		204 847	152 040
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	8	8 641	9 511
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		8 641	9 511
Kortsiktig gjeld					
78 744	9 885	Gjeld til kreditinstitusjoner	10	216 485	271 134
58	44	Leverandørgjeld		326	189
1 645	6 302	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		2 121	7 080
0	0	Betalbar skatt	8	0	0
0	0	Skyldige offentlige avgifter		0	519
5 500	0	Annen kortsiktig gjeld		5 621	73
85 948	16 231	Sum kortsiktig gjeld		224 552	278 994
85 948	16 231	SUM GJELD		233 193	288 506
340 261	179 065	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 039	440 546

Styret i Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS
Oslo, 10. mai 2023


Jens-Fredrik Jalland
Styrets leder


Erik Andre Gjelsvik
Styremedlem


Sverre R. Kjær
Styremedlem


Harald Frigstad
Styremedlem



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 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 for små foretak.

Morselskapet ble stiftet den 19.02.2021.

Konserndannelse

Konsernet ble etablert den 01.06.2021 og ved konserndannelse konsolideres det datterselskapene fra det tidspunkt morselskapet oppnår kontroll. Resultatregnskapstall og balansetall forut for oppkjøpet vil ved vesentlige oppkjøp ikke være sammenlignbare slik regnskapsloven § 6-6 krever. Ved endring i konsernsammensetningen krever regnskapsloven § 7-4 at det gis opplysninger som muliggjør sammenligning med tidligere årsregnskap. Dette innebærer som et minimum at det må opplyses om proforma salgsinntekter for hele inneværende år og fjoråret som om endringen i konsernsammensetning hadde skjedd fra begynnelsen av sammenligningsperioden, se note 1.

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 Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 916 218 753

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Inntekter

Ved tjenestesalg:

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter 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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Nærstående parter

Alle transaksjoner mellom nærstående parter skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Pensjoner

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatter

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

Sammenligningstall

Ved endret klassifisering av regnskapsposter er sammenligningstallene omarbeidet tilsvarende.



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 2 - DRIFTSINTEKTER

Driftsinntekter	Konsern	
	2022	2021
Leieinntekter	17 618	17 268
Andre inntekter	54 343	0
Sum driftsinntekter	71 961	17 268

Proforma driftsinntekter vises for hele fjoråret som om endringen i konsemsammensetning hadde skjedd fra 01.01.2021. Andre driftsinntekter gjelder salg av aksjer i Prof. Kohts Vei.

Note 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tomt/	2022		2021	
	bygning	Sum	Sum	Sum	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	458 459	458 459		352 585	
Tilgang ved oppkjøp*	8 995	8 995		0	
Tilgang	20 846	20 846		105 886	
Avgang	(22 390)	(22 390)		(13)	
Anskaffelseskost 31.12.	465 909	465 909		458 459	

Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	82 618	82 618	73 332
Årets ordinære avskrivninger	4 544	4 544	4 771
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	(13 026)	(13 026)	4 515
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	74 136	74 136	82 618

Bokført verdi 31.12. 391 774 391 774 375 841

Økonomisk levetid 0-50 år
Avskrivningsplan Lineær

Tomter avskrives ikke.

*Oppkjøp av Fjellhammerveien 3 AS



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 4 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

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

Alle transaksjoner mellom nærstående skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Konsernets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2022
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	19 166
Totalt		19 166

Kostnader	Motpart	2022
Administrasjon	Bertel O. Steen Eiendom AS	5 404
Totalt		5 404

Note 5 - LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagte revisjonstjenester	11	12	156	176
Teknisk bistand	36	0	126	67
Sum revisjonskostnader	47	12	282	243

Note 6 - FINANSPOSTER

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 047	0	911	3
Annen renteinntekt	0	0	0	1
Annen finansinntekt	3 139	6 344	0	0
Sum finansinntekt	4 186	6 344	912	4
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(418)	0	(9 608)	(4 596)
Annen rentekostnad	0	0	(112)	(0)
Annen finanskostnad	(7 005)	(1)	(40)	(25)
Sum finanskostnad	(7 423)	(1)	(9 761)	(4 622)
Sum finansposter	(3 237)	6 343	(8 849)	(4 618)



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 7 - AKSJER OG ANDELER

Konsernselskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Balanseført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Hvamveien 2 AS	Lørenskog	100 %	28 087	433	511
Håvardstun AS	Lørenskog	100 %	3 142	178	(251)
Industriveien 7B Eiendom AS	Lørenskog	100 %	19 795	570	1 462
Lauvåsen Bileiendom AS	Lørenskog	100 %	30	30	(1 211)
Lerstadvæien 525 AS	Lørenskog	100 %	26 527	27 056	4 231
Nils Hansens vei 9-11 AS	Lørenskog	100 %	142 522	142 508	(4 165)
Svanedamsveien 6-8 AS	Lørenskog	100 %	6 338	6 679	594
Fjellhammerveien 3 AS	Lørenskog	100 %	18 009	3 848	59
Sum aksjer i konsernselskap			244 450	181 302	1 231

Tilknyttede selskaper

Selskapets navn	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	Kapitalinnskudd/ overføringer	Balanseført verdi
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	44 611	45 215	(25)	0	45 190
Professor Kohls vei Utvikling AS	Oslo	41 %	40 909	12 491	(36)	(11 634)	821
Sum investeringer i tilknyttede selskaper			85 520	57 706	(61)	(11 634)	46 011



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 8 - SKATT

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
227	1 386	227	1 386
0	0	184	0
0	0	227	0
0	0	(871)	(504)
227	1 386	(233)	882
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:			
92 513	6 302	53 245	27
20 353	1 386	11 714	6
227	1 386	(233)	882
20 126	0	11 947	(876)
Skatteeffekten av følgende poster:			
(11)	0	0	43
20 137	0	11 944	0
0	0	(13)	(284)
(1 540)	0	15	(635)
18 586	0	11 946	(876)
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
Skattefordel (-forpliktelse)			
0	0	(8 620)	(9 495)
0	0	0	9
0	0	(20)	(25)
0	0	(8 641)	(9 511)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
227	1 386	227	1 386
(227)	(1 386)	(227)	(1 386)
0	0	0	0



Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 9 - EGENKAPITAL

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	162 773	(10 793)	152 040
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Feil tidligere år	0	0	134	134
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	(806)	(806)
Årets resultat	0	0	53 478	53 478
Egenkapital 31.12.	60	162 773	42 013	204 847

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	162 773	0	162 833
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	(806)	(806)
Årets resultat	0	0	92 285	92 285
Egenkapital 31.12.	60	162 773	91 480	254 313

Note 10 - BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	2022	Morselskap 2021	Konsern 2022	2021
Balanseført gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	271 134
Sum	0	0	0	271 134

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

Lånedebitor Bertel O. Steen Bileiendom AS - totale lånefasiliteter på tnoK 750 000.

Totale lånerammer består av én fasilitet på tnoK 750 000 med forfall i 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, rentedekningsgrad og belåningsgrad (LTV).

Pr. 31.12.2022 er tnoK 500 000 av den totale lånefasilitetene på tnoK 750 000 benyttet i Bertel O. Steen Bileiendom AS.

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2022.

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

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Tomter og bygninger	0	0	391 774	375 841
Finansielle anleggsmidler	251 450	112 750	0	0
Sum	251 450	112 750	391 774	375 841

Konsernet har ikke bundne midler.

Konsernets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.

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

**Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS**

Org.nr. 927102536

Årsregnskap 2022

(tall i hele tusen)

Note 11 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i Egenkapital 1.1. 31.12. består av følgende (i hele tall):

	Antall	Pålydende	Bokført
Sum aksjer	30	2 000	60 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

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

Hver aksje gir samme rett i selskapet.