

Årsrapport 2025



Innhold

Nøkkeltall	1
Styrets årsberetning	2
Selskapets og konsernets resultater	3
Selskapsregnskap	3
Konsernregnskap	3
Virksomhetens art	4
Arbeidsmiljø	4
Likestilling og diskriminering	4
Påvirkning ytre miljø	4
Etiske retningslinjer	5
Personvern	6
Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter 6 og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven)	6
Risiko	6
Fremtidsutsikter	7
Fortsatt drift	7
Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder	7
Resultatdisponeringer	7
Hendelser etter balansedagen	8
Konsernregnskap	10
Resultatregnskap	11
Balanse	12
Kontantstrømoppstilling	14
Noter	15

Nøkkeltall

Nøkkeltallsoversikt

Tall i MNOK	2025	2024	2023	2022	2021
Leieinntekter	255	248	236	224	209
Andre driftsinntekter	95	41	53	56	1
Sum inntekter	350	289	289	280	210
Forvaltningsresultat (EBITDA)	302	243	247	245	167
Markedsverdi eiendommer	4 823	4 930	4 740	4 900	5 260
Bokført egenkapital	281	721	735	723	661
Virkelig verdi egenkapital	3 040	3 030	2 890	3 220	3 560



Styrets årsberetning



Selskapet og konsernets resultater

Selskapsregnskap

Resultatet i selskapsregnskapet til Bertel O. Steen Eiendom Holding AS på 73 millioner kroner viser en økning på 51 millioner kroner i årsresultatet for 2025 sammenlignet med 2024, hovedsakelig forklart av økt konsernbidrag fra døtre. Selskapet har en sunn økonomi og et positivt resultat som reflekterer driften i de underliggende konsernene.

Konsernregnskap

Omsetningen per desember 2025 var totalt 350 millioner kroner. Av dette utgjorde leieinntekter 255 millioner kroner, mens 7 millioner kroner knyttet seg til andre driftsinntekter. Resultat fra investeringer i tilknyttede selskaper beløp seg samlet til 88 millioner kroner, hvorav 48 millioner kroner relateres til resultatandelen i det deleide boligutviklingsselskapet Professor Kohts Vei Utvikling AS, og 41 mNOK skriver seg fra gevinsten ved salg av et forhandleranlegg på Hamar gjennom Bilanlegg AS. Økning i leieinntektene i 2025 var både drevet av inflasjonsjustering på 2,4 % i tillegg til økt leie på enkelte av eiendommene. Kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter, hensyntatt betaling av netto rentekostnader på 64 millioner kroner bidro med 192 millioner i 2025.

Ordinære avskrivninger var tilnærmet uendret fra 2024 til 2025. Styret har imidlertid vurdert at det ikke foreligger behov for nedskrivninger i 2025, noe som innebærer at de samlede av- og nedskrivningene ble 32 millioner kroner

lavere i 2025 enn 2024. På konsernnivå er det per 31.12.2025 identifisert merverdier på over 2,5 milliarder kroner jf. balanseførte verdier, som bidrar til en tilfredsstillende belåningsgrad når eiendelene vurderes til virkelig verdi.

I løpet av 2025 ble det investert 13 millioner kroner i varige driftsmidler. Videre ble aksjene i Parkveien 27-31 AS kjøpt for 28 millioner kroner fra det deleide selskapet Parkveien Utvikling AS. Det ble i tillegg gjort opp selgerkreditt på 70 millioner kroner i forbindelse med transaksjonen.

Konsernet mottok i 2025 samlet 118 millioner kroner i utbytter gjennom sine eierskap i de tilknyttede selskapene Bilanlegg AS og Professor Kohts Vei Utvikling AS. I løpet av 2025 ble det betalt ned langsiktig gjeld med 10 millioner kroner i tillegg til en utbyttebetaling til Bertel O. Steen Holding AS på 75 millioner kroner.

Netto finanskostnader i 2025 var tilnærmet lik 2024.

Virksomhetens art

Bertel O. Steen Eiendom driver med forvaltning og utvikling av eiendom i hovedsak på østlandet, men har også eiendommer på vestlandet og sørlandet. Hovedkontoret ligger i Lørenskog. Les mer om virksomheten på www.boseiendom.no.

Arbeidsmiljø

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

I 2025 rapporterte konsernet 0 personskader av alvorlig karakter og 0 personskader av mindre alvorlig karakter for drifts- og forvaltningsoppdrag som utføres med eget personell. Skader følges opp og rapporteres gjennom konsernets etablerte HMS-rutiner. Gjennom et nært samarbeid med bedriftshelsetjenesten blir den enkelte ivaretatt etter behov. Konsernet arbeider kontinuerlig med tiltak for å forebygge skader og uhell.

Konsernets sykefravær ligger godt under gjennomsnittet for Norge. Sykefraværet i 2025 var 4,0 prosent, 0,5 prosentpoeng høyere enn i 2024. Korttidsfraværet var 0,8 prosent i 2025, som er 0,6 prosent høyere enn i 2024.

Ved utgangen av 2025 hadde konsernet totalt 18 ansatte.

Likestilling og diskriminering

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

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

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

Bertel O. Steen Eiendom hadde en kvinneandel på 28 prosent ved utgangen av 2025, som er en marginal økning fra 2024. 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.

Påvirkning ytre miljø

Bertel O. Steen Eiendom tar ansvar for sin miljøpåvirkning. I bærekraftstrategien er det definert tydelige mål og tiltak som skal redusere negativ påvirkning på miljøet, mennesker og samfunn. Konsernet har utarbeidet et klimagassregnskap etter GHG-protokollen, og Science Based

Targets-initiativet (SBTi) er benyttet for å sette vitenskapsbaserte mål for å redusere klimagassutslipp. Disse målene er i tråd med Parisavtalens ambisjon om å begrense global oppvarming til 1,5°C over førindustrielt nivå.

Bertel O. Steen Eiendoms klimagassutslipp relaterer seg hovedsakelig til Scope 3 fra aktivitetene energi, vedlikehold, rehabilitering og bygging. Dette utgjorde 99 % av konsernets utslipp i 2025, fordelt på:

- Innkjøpte varer og tjenester (drift og vedlikehold): ca. 50%
- Kapitalvarer (ROT og nye prosjekter): ca. 19%
- Nedstrøms leasede driftsmidler (energi til oppvarming, ventilasjon og lys i eiendommene): ca. 27%

Konsernet jobber aktivt med å redusere utslipp fra rehabilitering, nye prosjekter og energiforbruk. I 2025 ble hele porteføljen energimerket, og det er utarbeidet en oversikt over energieffektiviseringstiltak for å redusere energibruken fremover. For rehabilitering og nye bygg arbeider konsernet med miljøoppfølgingsplaner, bruk av lavutslippsmaterialer og tiltak for økt sirkularitet. Konsernet har en ambisjon om å utvikle fleksible og holdbare bygg.

Konsernet har påbegynt arbeidet med å kartlegge klimarisiko og økologi på eiendommene. Arbeidet forventes ferdigstilt i 2026.

I strategien er det også fokus på ivaretagelse av både egne ansatte og ansatte i verdikjeden. For å sikre anstendige arbeidsforhold og ivareta menneskerettigheter i leverandørkjeden er målet at størstedelen av konsernets innkjøp skal gjøres gjennom leverandører med konsernavtale. For større innkjøp ved nybygg og ROT-prosjekter skal 25% av prosjektene gjennomføre aktsomhetsvurdering.

Bærekraftsrapporten publiseres på www.boseiendom.no.

Etiske retningslinjer

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

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

virksomheten det forhandles med. Dersom interessekonflikt skulle oppstå plikter medarbeideren på eget initiativ å varsle nærmeste leder.

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

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

Personvern

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

Risiko og nødvendige tiltak som ivaretar kontinuitet og sikring av informasjon identifiseres gjennom risikovurderinger som skal oppdateres minimum én gang i året, samt ved større endringer.

Slike endringer kan for eksempel være endringer i lovpålagte krav, virksomhet, tjenester, prosjekter, arkitektur,

systemer eller infrastruktur.

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

Det skal foreligge en oppdatert oversikt over utstyr og systemer som inneholder informasjon. All informasjon som ikke er offentlig skal slettes fra utstyr som har vært benyttet til å behandle informasjon når dette utstyret avhendes/leveres inn.

Alle ansatte skal gis tilstrekkelig opplæring innen personvern og informasjonssikkerhet.

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

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) blir tilgjengeliggjort på selskapets nettside www.boseiendom.no, innen 30.06.2026.

Risiko

Konsernets håndtering av risiko er nødvendig for å sikre verdiskaping for aksjonærer, medarbeidere og for samfunnet. Styret og ledelsen har kontinuerlig fokus på risikomomenter som vil kunne påvirke oss. Å ta risiko er også en mulighet, så å kartlegge og styre risikoene er en vesentlig oppgave. Styret er komfortabel med behandling og eksponering av risikofaktorene i regnskapet. De finansielle risikoene 1. markedsrisiko, 2. kredittrisiko og 3.

likviditetsrisiko er vurdert å være 1. risiko for endring i rentekostnader, 2. kredittrisiko relatert til leverandør-/kunde-forhold, og 3. likviditets- og refinansieringsrisiko. Risikofaktorene 1. til 3. er nært knyttet til endringer i den makroøkonomiske utviklingen.

Selskapet har lange leieavtaler med solide motparter som bidrar til å trygge både kredittrisiko og fremtidig likviditet. 1 100 millioner kroner av totale lån er sikret med fastrente som reduserer selskapets renterisiko i tillegg til at lånene samlet sett har lang løpetid før det er behov for refinansiering. Selskapets belåningsgrad i forhold til markedsverdien av eiendommene er relativt lav, som øker selskapets rentebetjeningsevne og vurdert mulighet for refinansiering som både bidrar til å redusere renterisiko og likviditetsrisiko. 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.

Fremtidsutsikter

Leieinntektene for 2025 har fått et løft med en leiejustering tilsvarende endringene i KPI med 2,35 %. Selskapet har hovedvekt av lange leieavtaler med solide motparter. En vesentlig andel av selskapets bankfinansiering har fastrente, som gir forutsigbare finansieringskostnader.

Makrobildet inn i 2026 preges av en stabil,

men fortsatt relativt høy prisvekst, og forventningene til renteutviklingen har gradvis blitt justert i en mer flat retning uten de forventede rentenedsettelsene. Dette bidrar til et avventende, og relativt svakt marked. Sammen med normalisering i byggekostnadsveksten og en stabil etterspørsel etter våre typer eiendommer, gir dette et grunnlag for langsiktig verdiskaping og et godt handlingsrom for videre utvikling av porteføljen.

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 2025, eller etter regnskapsårets utgang, som er av vesentlig betydning for årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Resultatdisponeringer

Morselskapets årsresultat i 2025 var på 73 millioner kroner. Styret foreslår at det avsettes et ordinært utbytte på 430 millioner kroner. For å gjennomføre dette foreslås det at resterende beløp utover årets resultat belastes annen

egenkapital.

Hendelser etter balansedagen

I 2026 har Eiendomskonsernet fortsatt den gode utviklingen fra 2025. Det er ikke identifisert hendelser etter balansedagen med regnskapsmessig effekt for årsregnskapet 2025.

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Lørenskog, 22. april 2026

«elektronisk signert»

**Jens-Fredrik
Jalland Styrets
leder**

«elektronisk signert»

**Silje Strøm
Styremedlem**

«elektronisk signert»

**Eirik Andre Gjelsvik
Styremedlem**

«elektronisk signert»

**Katrine Klovholt Fjeldhus
Styremedlem**

«elektronisk signert»

**Andreas Natvig Skolleborg
Styremedlem**

Konsernregnskap 2025

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

* Resultatregnskap

* Balanse

* Kontantstrømoppstilling

* Noter

Note 1	Regnskapsprinsipper
Note 2	Konsernets sammensetning
Note 3	Andre driftsinntekter
Note 4	Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, m.m
Note 5	Pensjoner
Note 6	Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler
Note 7	Andre driftskostnader
Note 8	Transaksjoner med nærstående
Note 9	Finansposter
Note 10	Aksjer og langsiktige fordringer
Note 11	Skatt
Note 12	Bankinnskudd, pantstillelser og garantier
Note 13	Egenkapital
Note 14	Aksjekapital og aksjonærinformasjon
Note 15	Annen kortsiktig gjeld
Note 16	Hendelser etter balansedagen

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

Resultatregnskap

Morselskap		Tall i hele tusen		Konsern	
2025	2024		Note	2025	2024
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekter		255 146	247 869
0	0	Andre driftsinntekter	3	7 217	11 190
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	10	88 013	30 105
0	0	Sum driftsinntekter		350 376	289 164
Driftskostnader					
0	0	Lønnskostnader	4/5	26 706	27 426
0	0	Av- og nedskrivninger	6	73 645	105 743
4 013	2 627	Andre driftskostnader	7/8	21 927	19 045
4 013	2 627	Sum driftskostnader		122 278	152 214
(4 013)	(2 627)	Driftsresultat		228 098	136 950
Finansposter					
105 691	29 683	Mottatt, inntektsført konsernbidrag		0	0
12 206	20 943	Finansinntekter	9	19 272	(24 815)
(19 763)	(19 473)	Finanskostnader	9	(83 106)	(38 338)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	10	0	0
98 134	31 154	Sum finansposter		(63 835)	(63 153)
94 121	28 526	Resultat før skattekostnad		164 263	73 796
(20 707)	(6 276)	Skattekostnad	11	(17 332)	(13 031)
73 414	22 251	Årsresultat		146 931	60 765
Disponering:					
430 000	75 000	Avsatt utbytte		430 000	75 000
(356 586)	(52 749)	Overført til (fra) annen egenkapital		(283 069)	(14 235)

Balanse

Morselskap		Tall i hele tusen		Konsern	
31.12.2025	31.12.2024		Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6/12	2 159 828	2 119 575
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6	3 169	3 563
0	0	Sum varige driftsmidler		2 162 997	2 123 139
Finansielle anleggsmidler					
60 000	60 000	Lån til foretak i samme konsern	8/10	60 000	222 956
743 488	743 488	Aksjer og andeler i samme konsern	10/12	0	0
0	0	Aksjer i tilknyttet selskap og andre aksjer	10	114 170	124 109
5 000	0	Andre langsiktige fordringer	10	22 800	11 171
808 488	803 488	Sum finansielle anleggsmidler		196 970	358 237
808 488	803 488	Sum anleggsmidler		2 359 967	2 481 375
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		1 964	2 085
566 690	356 307	Kortsiktige fordringer konsern		40 000	48 291
124	33	Andre fordringer		3 275	4 984
0	0	Forskuddsbetalte kostnader		3 001	953
566 814	356 340	Sum fordringer		48 240	56 313
4 917	30 222	Bankinnskudd og kontanter	12	13 241	35 287
571 731	386 561	Sum omløpsmidler		61 481	91 600
1 380 219	1 190 050	SUM EIENDELER		2 421 448	2 572 976

Balanse

Morselskap		Tall i hele tusen		Konsern	
31.12.2025	31.12.2024		Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
60	60	Aksjekapital	13/14	60	60
210 205	725 628	Overkurs	13	280 664	721 020
210 265	725 688	Sum innskutt egenkapital		280 724	721 080
Opptjent egenkapital					
0	1 162	Annen egenkapital	13	0	0
210 265	726 850	SUM EGENKAPITAL		280 724	721 080
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	5	4 340	3 893
0	0	Utsatt skatt	11	37 375	41 551
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		41 716	45 444
Annen langsiktig gjeld					
30 000	30 000	Gjeld til selskap i samme konsern		0	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 100 000	1 620 000
30 000	30 000	Sum annen langsiktig gjeld		1 100 000	1 620 000
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	510 000	0
0	0	Leverandørgjeld		14 154	5 194
709 955	358 200	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		20 707	29 526
0	0	Betalbar skatt	11	2 379	0
0	0	Skyldige offentlige avgifter		1 723	2 022
430 000	75 000	Foreslått utbytte	13	430 000	75 000
0	0	Annen kortsiktig gjeld	15	20 045	74 700
1 139 955	433 200	Sum kortsiktig gjeld		999 008	186 453
1 169 955	463 200	SUM GJELD		2 140 723	1 851 897
1 380 219	1 190 050	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 421 448	2 572 976

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS
Oslo, 22. april 2026

«elektronisk signert»

Jens-Fredrik Jalland
Styrets leder

«elektronisk signert»

Katrine Klovholt Fjeldhus
Styremedlem

«elektronisk signert»

Eirik Andre Gjelsvik
Styremedlem

«elektronisk signert»

Andreas Natvig Skolleborg
Styremedlem

«elektronisk signert»

Silje Strøm
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Tall i hele tusen		Konsern	
2025	2024		Note	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
94 121	28 526	Resultat før skattekostnad		164 263	73 796
0	0	Periodens betalte skatt	11	0	0
0	0	Resultat fra tilknyttet selskap		(88 013)	0
0	0	Innbetaling utbytte fra TS/FKV		118 478	0
0	0	Tap (gevinst) ved salg av varige driftsmidler		(3 730)	0
0	0	Ordinære avskrivninger	6	73 645	74 412
0	0	Nedskrivninger varige driftsmidler	6	0	31 332
(105 691)	(29 683)	Inntektsført konsernbidrag		0	0
29 683	91 424	Innbetalt konsernbidrag		0	0
0	0	Endring i kundefordringer		122	(837)
0	(0)	Endring i leverandørgjeld		8 960	(1 063)
42 950	77 530	Endring i konsernfordringer (konsernkonto)		0	0
(92)	(3)	Endring i andre kortsiktige poster		(81 941)	(39 554)
60 971	167 795	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		191 784	138 084
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og imm.			
0	0	eiendeler		0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og imm.	6	(12 970)	(74 035)
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	10	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak		0	121 376
0	40 000	Innbetaling utlån til andre konsernselskaper		0	0
0	(110 000)	Utbetaling utlån til andre konsernselskaper		0	0
0	0	Utbetalinger kjøp datterselskap		(28 359)	0
0	0	Oppgjør selgerkreditt		(69 596)	0
(5 000)	0	Utbetalinger ved utlån og kapitalinnskudd tilknyttede selskap		(11 629)	(6 371)
(5 000)	(100 353)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(122 554)	40 970
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(10 000)	(110 000)
(6 276)	(30 353)	Utbetalt konsernbidrag		(6 276)	0
(75 000)	(40 000)	Utbetalinger av utbytte	13	(75 000)	(40 000)
(81 276)	(40 000)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(91 276)	(150 000)
(25 305)	27 442	Netto endring i likvider gjennom året		(22 046)	29 054
30 222	2 780	Likviditetsbeholdning 01.01		35 287	6 233
4 917	30 222	Likviditetsbeholdning 31.12		13 241	35 287

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Grunnleggende regnskapsprinsipper

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

Prinsipper for utarbeidelse av konsernregnskapet

Konsernregnskapet omfatter Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskaper, hvor Bertel O. Steen Eiendom Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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

Eliminering av interne transaksjoner

Alle transaksjoner og mellomværende innad i eiendoms konsernet er eliminert.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 916 218 753

Konsernregnskap 2025

(tall i hele tusen)

Aksjer og andeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekredittkonto i flervaluta. Datterselskapenes driftskonto i konsernkontosystemet representerer således et mellomværende med Bertel O. Steen Eiendom Holding AS.

Estimater

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

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 916 218 753

Konsernregnskap 2025

(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.

Felleskostnader leietakere

Felleskostnader for leietakere er presentert netto som salgsinntekter i resultatregnskapet.

Kostnader

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

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Det foretas balanseføring av immaterielle eiendeler som både forventes å gi fremtidige inntekter og hvor anskaffelseskost kan måles pålitelig. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelenes forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over forventet levetid.

Kostnader forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir resultatført løpende. Kostnader ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid balanseføres.

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell konkret vurdering av enkeltfordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Nærstående parter

Alle transaksjoner mellom nærstående parter skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Pensjoner

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser.

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatter

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

Sammenligningstall

Ved endret klassifisering av regnskapsposter er sammenligningstallene omarbeidet tilsvarende.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2025

(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 %
Ekrevegen 27 AS	Lørenskog	100 %
Vassbotnen 9 AS	Lørenskog	100 %
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %
Hvamveien 2 AS	Lørenskog	100 %
Håvardstun 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 %
Fjellhammerveien 3 AS	Lørenskog	100 %
Gardermoen Nord Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %
Parkveien 27-31 AS	Lørenskog	100 %
Bertel O. Steen Næringseiendom 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 %

*Det er inngått avtale om salg av 100 % av aksjene i Maridalsveien 85-87 AS i Januar 2026

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2025

(tall i hele tusen)

Note 3 - Andre driftsinntekter

	Konsern	
	2025	2024
Andre driftsinntekter		
Andre driftsinntekter	7 217	11 340
Sum andre driftsinntekter	7 217	11 340

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm

Lønnskostnader mm.	2 025	2 024
Lønn	23 060	25 383
Arbeidsgiveravgift	4 166	4 692
Pensjonskostnader	1 957	1 912
Andre ytelser	1 896	1 601
Aktiverte lønnskostnader	(4 373)	(6 163)
Sum lønnskostnader	26 706	27 426

Antall årsverk sysselsatt (i hele tall)	19	19
---	-----------	-----------

Ytelser til ledende personer

Lønn, bonus, pensjonskostnader og andre godtgjørelser til daglig leder	0	0
Styrehonorar	1 428	1 330

Det er ikke gitt lån, sikkerhet eller garantier til ledende ansatte eller styremedlemmer.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lovpålagte revisjonstjenester	125	150	770	799
Teknisk bistand	10	8	524	431
Sum revisjonskostnader	135	158	1 294	1 230

Konsernregnskap 2025

(tall i hele tusen)

Note 5 - Pensjoner

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

Innskuddsordning og avtalefestet pensjon (AFP)

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Konsernet betaler faste bidrag til et forsikringsselskap. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddet er betalt. Tilskudd utgjør fra 4 % til 8 % av den ansattes lønn over 1G. Ordningen omfatter 18 ansatte.

Aktuarmessige beregninger av ytelsesordninger

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

Usikret ytelsesordning - usikret innskuddsordning

Usikret innskuddsordning inkluderer alle ansatte med lønn over 12G. Regnskapsmessig virkning av dette fremkommer nedenfor. Balanseførte forpliktelser og årets kostnad er inkludert i oppstillingen under. Ordningen omfatter 4 ansatte.

Pensjonskostnad	2025	2024
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	74	39
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	10	6
Resultatført virkning av estimatavvik	157	133
Netto pensjonskostnad usikrede pensjoner	241	178
Innskuddsplan over drift	340	374
Sum ytelsesplaner	581	552
Innskuddspensjon	1 009	1 016
AFP-ordning	367	344
Sum pensjonskostnader	1 957	1 912
Pensjonsmidler / -forpliktelser		
Opptjente pensjonsforpliktelser	1 188	1 285
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	(20)	(193)
Netto pensjonsforpliktelser før arbeidsgiveravgift	1 169	1 092
Periodisert arbeidsgiveravgift	0	24
Netto pensjonsforpliktelser aktuar	1 169	1 116
Netto pensjonsmidler aktuar	0	0
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	3 171	2 777
Sum balanseførte pensjonsforpliktelser	4 340	3 893
Forpliktelsen er knyttet til følgende pensjonsordninger:		
Usikrede pensjonsavtaler	1 169	1 116
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	3 171	2 777
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	4 340	3 893
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	4,00 %	3,30 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	3,50 %
Forventet pensjonsøkning	2,00 %	2,25 %
Forventet G-regulering	3,25 %	3,25 %

Konsernregnskap 2025
(tall i hele tusen)

Note 6 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsern	Tomt/ bygning	Driftsløsøre/ inventar o.l.	Goodwill	2025 Sum	2024 Sum
Anskaffelseskost 1.1.	3 095 252	16 018	0	3 111 270	3 050 366
Tilgang ved oppkjøp	106 147	586	0	106 733	4 726
Tilgang	12 699	271	0	12 970	69 310
Avgang	(307)	(146)	0	(453)	(8 406)
Nedskrivning tomt	0	0	0	0	(8 500)
Anskaffelseskost 31.12.	3 213 792	16 728	0	3 230 520	3 107 496
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	975 677	12 455	0	988 132	895 404
Årets ordinære avskrivninger	72 409	1 237	0	73 645	74 018
Tilgang ved oppkjøp	5 366	0	0	5 366	0
Årets nedskrivning	0	0	0	0	23 226
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	513	(133)	0	380	(8 290)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	1 053 964	13 559	0	1 067 523	984 358
Bokført verdi 31.12.	2 159 828	3 169	0	2 162 997	2 123 139
Økonomisk levetid	0-50 år	3-5 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

Tomter avskrives ikke.

Note 7 - Andre driftskostnader

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Vedlikehold	0	0	10 840	6 006
Regnskap- og revisjonshonorar	10	8	1 869	2 096
Kostnader til varige driftsmidler (bilkostnader mm.)	0	0	4 144	3 837
Administrasjonskostnader (kontorrekvisita, forsikringer mm.)	4 004	2 620	5 073	7 105
Sum andre driftskostnader	4 013	2 627	21 927	19 045

Note 8 - Transaksjoner med nærstående

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

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

Inntekter	Motpart	2025
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	225 731
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	168
Renteinntekter	Bertel O. Steen Holding AS	12 477
Totalt		238 377
Kostnader	Motpart	2025
Kjøp/leie av biler og verkstedtjenester	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	2 899
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	2 435
Totalt		5 334

	Konsern	
	2025	2024
Mellomværende		
Langsiktig lån til Bertel O. Steen Holding AS	60 000	222 956
Sum langsiktig fordring	60 000	222 956
Kortsiktig lån til Bertel O. Steen Holding AS	40 000	0
Kortsiktig gjeld til Bertel O. Steen AS	20 707	29 526

Konsernregnskap 2025
(tall i hele tusen)

Note 9 - Finansposter	Morselskap	2024	Konsern	2024
	2025		2025	
Mottatt, inntektsført konsernbidrag	105 691	29 683		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11 079	20 170	12 477	17 299
Annen renteinntekt	1 127	773	3 064	5 779
Annen finansinntekt	0	0	0	9
Gevinst ved salg aksjer	0	0	3 730	0
Sum finansinntekt	117 897	50 626	19 272	23 087
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(19 328)	(19 043)	0	0
Annen rentekostnad	(70)	(56)	(78 799)	(82 539)
Annen finanskostnad	(365)	(374)	(4 308)	(3 702)
Sum finanskostnad	(19 763)	(19 473)	(83 107)	(86 241)
Resultatandel fra tilknyttet selskap	0	0	0	1 088
Sum finansposter	98 134	31 153	(63 835)	(62 065)

Note 10 - Aksjer og langsiktige fordringer

Konsernselskaper	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Balanseført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap
Bertel O. Steen Bileiendom AS	Lørenskog	100 %	324 472	352 969	46 412
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling	Lørenskog	100 %	162 833	267 301	32 771
Bertel O. Steen Næringseiendom	Lørenskog	100 %	248 729	244 515	0
Bertel O Steen Eiendom AS	Lørenskog	100 %	7 454	7 152	249
Sum aksjer i konsernselskap			743 488	871 938	79 432

Tilknyttede selskaper	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	Kapitalinnskudd/ overføringer	Balanseført verdi
Selskapets navn							
Bilanlegg AS	Hamar	50 %	14 853	11 072	40 522	(39 857)	11 736
Bileiendom Invest AS	Oslo	20 %	13 300	336	3 096	0	3 432
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	78 080	78 284	(3 927)	20 526	94 882
Prof Kohts Vei Utvikling AS*	Oslo	41 %	40 909	33 406	48 323	(78 621)	3 108
Sum investeringer i tilknyttede selskaper			147 142	123 098	88 013	(97 952)	113 159

*39 MNOK av andel årets resultat skyldes inntektsføring av tidligere eliminert interngjevinst ved salg av tomt til Prof Kohts Vei Utvikling AS.

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

Langsiktig fordring som forfaller senere enn ett år	Konsern	
	2025	2024
Langsiktig lån til Bertel O. Steen Holding AS	60 000	222 956
Andre fordringer	22 800	11 171
Sum langsiktig fordring	82 800	234 127

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2025

(tall i hele tusen)

Note 11 - Skatt

Morselskap		Konsern		
2025	2024	2025	2024	
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
20 707	6 276	Betalbar skatt	2 379	6 276
0	0	Skatteeffekt av mottatt (avgitt) konsernbidrag	20 707	0
0	0	Avsatt for lite (mye) tidligere år	(1 578)	0
0	0	Endring i utsatt skatt	(4 175)	6 755
20 707	6 276	Skattekostnad	17 332	13 031
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:				
94 121	28 526	Resultat før skatt	164 263	73 796
20 707	6 276	Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (22 %)	36 138	16 235
20 707	6 276	Faktisk skattekostnad	17 332	13 031
0	0	Forskjell mellom nominell og faktisk skattekostnad	18 806	3 204
Skatteeffekten av følgende poster:				
0	(16)	Kostnader uten fradrag / inntekter uten skatteplikt	(49)	(3 923)
0	0	Resultatført aksjegevinster og aksjenedskrivninger	0	0
0	0	Resultat fra tilknyttet selskap	17 424	6 613
0	0	Andre poster	1 431	514
0	(16)	Sum forskjell	18 806	3 204
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:				
Skattefordel (-forpliktelse)				
0	0	Driftsmidler	(33 245)	(36 211)
0	0	Pensjonspremie/- forpliktelse	955	857
0	0	Gevinst og tap	(5 527)	(6 770)
0	0	Fordringer	2	100
0	0	Andre forskjeller	440	474
0	0	Bokført utsatt skattefordel (-forpliktelse)	(37 376)	(41 551)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
20 707	6 276	Betalbar skatt på årets resultat	23 086	6 276
(20 707)	(6 276)	Skatteeffekt av mottatt (avgitt) konsernbidrag	(20 707)	(6 276)
0	0	Sum betalbar skatt	2 379	0

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2025

(tall i hele tusen)

Note 12 - Bankinnskudd, pantstillelser og garantier

	2025	Morselskap 2024	Konsern 2025	2024
Balanseført gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 610 000	1 620 000
Sum	0	0	1 610 000	1 620 000

Konsernet har følgende lånefinansiering

1. Lånedebitor Bertel O. Steen Bileiendom AS

Bertel O. Steen Bileiendom gjennomførte refinansiering i januar 2026.

Tidligere lånefasilitet på tnok 750 000 ble følgelig avsluttet medio januar 2026 og erstattet med ny fasilitet på tnok 900 000.

Refinansiert lån består av én fasilitet med forfall i 2029. Fasiliteten har en opsjon på forlengelse i ytterligere to år.

Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Bertel O. Steen Bileiendom AS,

Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS og heleide døtre (selskapene):

Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapene

Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapene

Førsteprioritets pant etter panteloven § 4-10 i alle selskapene

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

Per 31.12.2025 var tnok 510 000 trukket opp i tidligere lånefasilitet.

2. Lånedebitor Sognsveien 90 AS - totale lånefasiliteter på tnok 500 000

Totale lånerammer består av én fasilitet på tnok 500 000 med forfall i 2030.

Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Sognsveien 90 AS:

Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapet

Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapet

Førsteprioritets pant over selskapets enkle pengekrav

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

Per 31.12.2025 var tnok 500 000 trukket opp i lånefasiliteten.

3. Lånedebitor Solheimveien 7 AS - totale lånefasiliteter på tnok 600 000

Totale lånerammer består av én fasilitet på tnok 600 000 med forfall i 2030

Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Solheimveien 7 AS og Solheimveien 15 AS:

Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapet

Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapet

Førsteprioritets pant over selskapets enkle pengekrav

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

Per 31.12.2025 var tnok 600 000 trukket opp i lånefasiliteten.

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2025.

	2025	Morselskap 2024	Konsern 2025	2024
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld				
Tomter og bygninger	0	0	1 892 019	1 836 857
Finansielle anleggsmidler	743 488	743 488	0	0
Sum	743 488	743 488	1 892 019	1 836 857

Konsernet har ikke bundne midler.

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

Konsernets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.

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

Note 13 - Egenkapital

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	721 020	0	721 080
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Avgitt tilleggsutbytte	0	0	(160 000)	(160 000)
Tidligere års feil	0	2 713	0	2 713
Avsatt utbytte	0	0	(430 000)	(430 000)
Årets resultat	0	0	146 931	146 931
Omdisponering		(443 069)	443 069	0
Egenkapital 31.12.	60	280 664	0	280 724

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	714 254	12 536	726 850
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	0	0
Avgitt tilleggsutbytte	0	0	(160 000)	(160 000)
Avsatt utbytte			(430 000)	(430 000)
Årets resultat	0	0	73 414	73 414
Omdisponering	0	(504 049)	504 049	0
Egenkapital 31.12.	60	210 205	0	210 265

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Org.nr. 927102552

Konsernregnskap 2025

(tall i hele tusen)

Note 14 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Sum aksjer	30	2 000	60 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

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

Hver aksje gir samme rett i selskapet.

Note 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter	0	0	5 577	6 517
Påløpt lønn, feriepenger og styrehonorar	0	0	6 945	7 129
Andre påløpte kostnader	0	0	7 523	61 054
Sum annen kortsiktig gjeld	0	0	20 045	74 700

Note 16 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ingen hendelser etter balansedagen som har påvirkning på regnskapene for mor eller konsern for 2025.