



Årsberetning

 2022

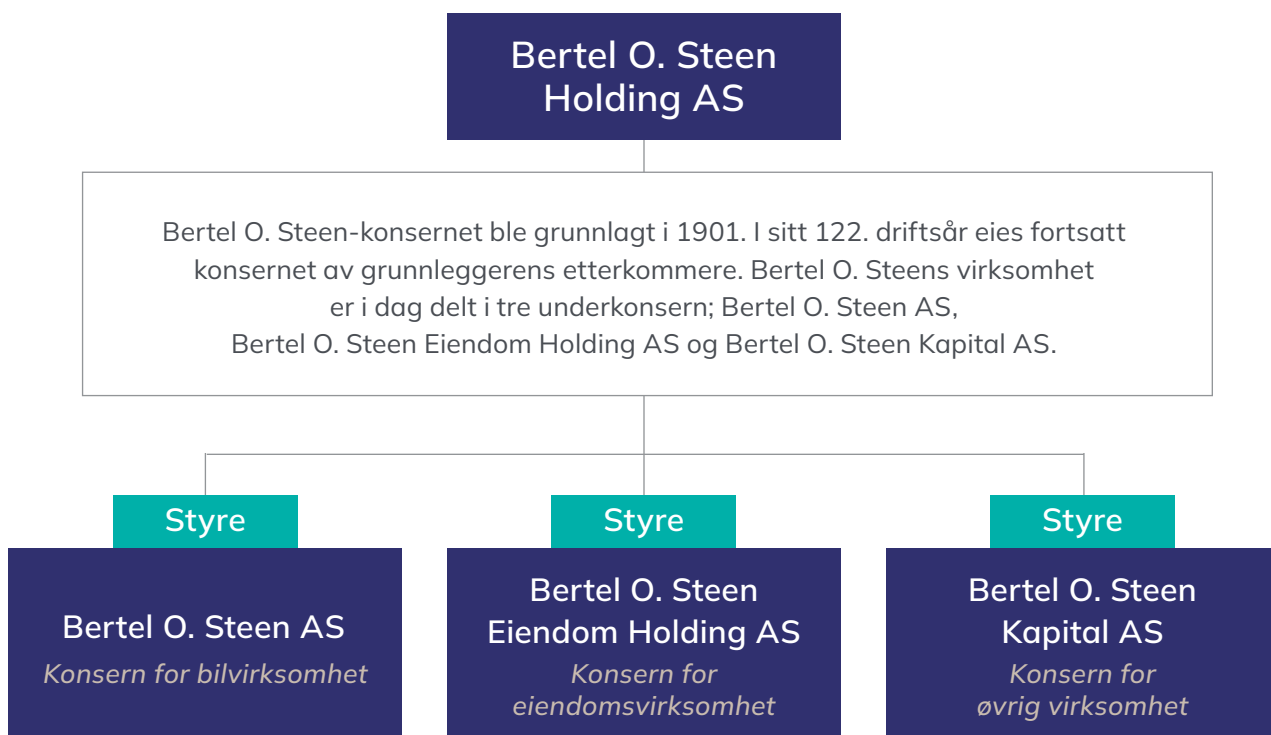
Innhold

Styrets beretning 2022	3	Personvern	25
Virksomhetsområdene til Bertel O. Steen konsern	5	Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenshetsloven)	26
Hvem er vi	6	Risiko	26
Nøkkeltall	7	Fortsatt drift	26
Daglig leders redegjørelse	8	Resultatdisponeringer	26
Ansatte	9	Hendelser etter balansedagen	26
Strategi	10	Konsernregnskap 2022	28
Viktige hendelser	11	Resultat konsern og morselskap	28
Årets utvalgte eiendom – Maridalsveien 85-87	13	Balanse per 31.12.2022	29
Ni bygg med ulik historie og bruksområder	15	Kontantstrømsoppstilling konsern	31
Selskapet og konsernets resultater	18	Regnskapsprinsipper og noter	32
Arbeidsmiljø	19	Vedlegg	43
Likestilling og diskriminering	20	Årsrapport bærekraft År 2022	43
Bærekraft og samfunnsansvar	21		
Nybygg og større ROT-prosjekter	23		
Etsiske retningslinjer	24		





Virksomhetsområdene til Bertel O. Steen konsern



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, brakte Kia til Norge i 1995, og importerer 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 verkstedskjeden SnapDrive, og bildelingstjenesten Otto, og er grunnlegger og medeier i bilabonnementsplattformen Fleks.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS har en samlet eiendomsmasse på ca. 200.000 m² fordelt på nærings- og utviklingseiendom 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.

Bertel O. Steen Kapital AS investerer i norske vekstselskaper 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 dd. 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 ITVerket og Ardoq.

Hvem er vi

Bertel O. Steen Eiendom er et moderne, proaktivt og kompetent eiendomsselskap 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 næringsseiendom, samt solid erfaring i eiendomsutvikling.

Bertel O. Steen Eiendom utvikler og drifter 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.



Nøkkeltall

Tall i MNOK	2022	2021	2020	2019	2018
Leieinntekter	222	209	234	238	218
Gevinst / Tap %/salg 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

Daglig leders redegjørelse

2022 har vært et spesielt år for oss i Bertel O. Steen Eiendom. På mange måter er mye ved det vante, 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.

Samtidig med overføringen av eierskapet av eiendoms konsernet, 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 bilforhandleranlegg. 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 Byggallianse og signert deres 10 Strakstiltak for utbyggere og byggeiere. Videre har vi blant annet implementert softwareløsningen Varig for registrering og måling av våre miljøutslipp.

Ett av årets høydepunkter har vært salget av boliger i Smedens Hage. Den gamle bilforhandlertomten 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 Solbakken
Adm. Dir. Bertel O. Steen Eiendom

Ansatte

 Thomas Howard <i>Markedsdirektør</i>	 Roger Sameien <i>Driftsdirektør</i>	 Øivind Solbakken <i>Adm. direktør</i>	 Magnus Jahr <i>Økonomidirektør</i>	 Rune Carlsen <i>Prosjektdirektør</i>
 Karoline Hjelm <i>Eiendomsforvalter</i>	 Jann Tommy Harfallet <i>Driftsleder</i>		 Solveig A. Iversen <i>Økonomi og adm.</i>	 Karsten B. Andersen <i>Prosjektsjef</i>
 Ranveig Eng <i>Eiendomsforvalter</i>	 Arnold Ottesen <i>Teknisk drift</i>		 Gro Hege Nilsen <i>Business Controller</i>	 Stian Olaf Kalsaas <i>Prosjektsjef</i>
	 Alf Henning Johansen <i>Driftstekniker</i>			 Ida Havsskog <i>Bærekraftsjef</i>
	 Vidar Berge <i>Driftstekniker</i>			
	 Børre Nygård <i>Teknisk forvalter</i>			
	 Lasse-Henning Engen <i>Teknisk forvalter</i>			
	 Reidar Bredsten <i>Konsulent</i>			
	 Styrbjørn Nord <i>Teknisk forvalter</i>			

Strategi

- Bertel O. Steen Eiendom skal være et fullintegrt eiendomsselskap med egen kompetanse og kapasitet på alle sentrale funksjoner innen drift, utvikling og forvaltning av eiendom som aktivaklasse.
- Bertel O. Steen Eiendom skal være Bertel O. Steen-konsernets naturlige førstevalg som utleier og samarbeidspartner i alle aspekter knyttet til fast eiendom som aktivaklasse og som driftsmiddel.
- Bertel O. Steen Eiendom skal proaktivt søke investeringsmuligheter på kort- og langsiktig verdiskapning og gevinstrealisering 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 egenregi eller i samarbeid med partnere.
- Bertel O. Steen Eiendoms fokus for nyinvesteringer er utviklingseiendom fremfor ren kontantstrømseiendom, selv om opportunistiske investeringer som gir gevinstrealisering 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 fullintegrt 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.

Bertel O. Steen Eiendoms strategi skal bidra til å bygge en robust eiendomsportefølje.



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

Karosseridelen av eiendommen ble totalrehabilitert i 2022 med ny fasade, nye overflater og nye tekniske anlegg. Videre ble mesaninområdet utvidet med drøye 300 m³. Lastebildelen 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.



Vestre Linnnes 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 verkstedarealene fått lukket vedlikeholdsetterslep 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.

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 tilbygg 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 tilbygg. Beslutning på videre prosess forventes Q2 2023.

Energiveien 11, Jessheim

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 rammetillatelse i 2022. Prosjektet skal legges ut i entreprenørmarkedet for prising i Q2 med mulig oppstart Q1 2024.

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 anbefalte kommunen å avvente videre arbeid til deres utredningsarbeid knyttet til vei og teknisk infrastruktur i området var ferdigstilt. Kommunens arbeid var planlagt slutført i Q4 2022, men er forsinket og forventes ikke ferdigstilt før Q3 2023.

Parkveien 27-31, Oslo

Deler av de eksisterende bygningene er i dag vernet og det er derfor igangsatt reguleringsarbeid i samarbeid med Byantikvaren. Nytt reguleringsforslag forventes innsendt 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. Snittprisen har variert fra 95.000 kr/m² i salgstrinn til 111.000 kr/m² i salgstrinn 3.

Rammetillatelse 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 forurensede masser. Dette er resultater etter tidligere aktiviteter som strekker seg flere tiår tilbake i tid.



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

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 bevares 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 Hjula Væveri. Nedre Vøien gård ble på 1800-tallet eid av Generalmajor Christian Glad og selv i dag kan vi se møllerens navn og årstallet 1860 hugget inn i buens sluttsten i bygg 8.

Nedre Vøien gård var tidligere tilknyttet den førindustrielle møllevirksomheten ved Vøyenfallene. Etter Christian Glads død ble eiendommen solgt til et interesseselskap og videre til bryggerisønn Halvor Schau i 1873. Her medfulgte også 1/3 av rettighetene til Akerselva.

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

Halvor Schou hadde startet opp Hjula Væveri som 26-åring i 1849, og med kjøpet av Nedre Vøien gård kunne han satse større. Resultatet ble at han snudde opp ned på datidens industrimiljø og ble en representant for en ny, mer moderne industri da Hjula Væveri startet ullproduksjon i Maridalsveien 87. Den nye virksomheten stod ferdig bygget i 1890, og arkitekturen er siden bevart i nærmest uforandret uttrykk.

Hjula Væveri hadde i 1880 omlag 800 ansatte, hvorav 80 % var kvinner. Da veveriet 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 bevares gjennom aktivt bruk i harmonisk og modernisert forskjønning og i tett dialog med byantikvaren.

Eiendommen har i ettertiden huset mange forskjellige typer bransjer, deriblant trykkeri, musikkelskap 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 bakerverer



Ni bygg med ulik historie og bruksområder

Bygg 1 ble i sin tid brukt av Christian Glad som kornlager 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 forskjellig type kornsorter er funnet mellom bjelkelagene sammen med leire.



Bygg 3 ble benyttet av Hjula Væveri som produksjonslokale og var tidligere viktig for hvordan vannet ble styrt i Akerselva. Bygget huser i dag Nordens største animasjonsselskap, Qvisten Animation, som står bak animerte suksesser som Kaptein Sabeltann, Flåklypa og Hakkebakkeskogen.



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. Skrupeler ble benyttet sammen med vanntett 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 teglsteinsbuene. Politiet disponerte også i sin tid fire fengselsceller i bygningens kjeller.



Ni bygg med ulik historie og bruksområder (forts.)



Bygg 5

Bygg 5 ble benyttet som hovedhus på Nedre Vøien gård. Det ble oppført av Jacob Bøy i 1780-83 i Louis Seize stil med mansardtak og laftet tømmer, og tilhørte den eldre gårdsbebyggelse på Aker. Huset vi ser i dag stod ferdig i 1873 og var bolig for Christian Glad og hans familie. Da Halvor Schou overtok flyttet fabrikkbestyreren for Hjula 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 Hjula Væveri.



Bygg 6

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

Ni bygg med ulik historie og bruksområder (forts.)

Bygg 8



Bygg 8 utgjorde selve kjernen i mølleindustrien og her var det plassert vannturbin og møllesteiner. 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. Vannturbinen produserte svimlende 130 HK! Hjula Væveri benyttet senere vannturbinen til sin ullproduksjon i dette bygget. Ullen ble vasket, kardet og kjemmet i første etasje, finkardet 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 Sigvart Pran mottok Arkitekturvernet for sin innsats.

Bygg 7 og 9 ble bygget om av Myrens Mekaniske Verksted for Hjula 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 lokalet.

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

Bygg 7 og 9



Bygg 7 og 9



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 salgsgevinst av eiendommen Professor Kohts 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 konsernenhet og refinansiert, samtidig som at rentene har økt gjennom året.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

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

Arbeidsmiljø

Konsernet er opptatt av 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. Koronapandemien satte sitt preg på arbeidsmiljøet gjennom smittevernstiltak, større grad av digital samhandling og hjemmekontor. Gjennom 2022 har det vært fokus på å møtes og å skape en samhandlingsarena på jobb, med trivsel og koselige arrangementer.

I 2022 rapporterte konsernet 0 personskader av alvorlig karakter og 0 personskader av mindre alvorlig karakter. Skadene 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 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.



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 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

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, drifte og eie bærekraftige eiendommer.

I mai 2022 ansatte Bertel O. Steen Eiendom egen bærekraftsjef. Samme måned besluttet selskapet å bli medlem av Grønn Byggallianse, som startpunkt i arbeidet mot «Eiendomssektorens veikart mot 2050» som viser veien mot bærekraftsmålene, og herunder forpliktet seg til implementeringen av Strakstiltak 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 porteføljen BREEAM In-Use (BIU) del 1 Eiendom, sertifiseres innen utgangen av 2025. Selskapets hovedlageranlegg på Berger er valgt ut som læringsprosjekt for BREEAM In-Use, hvor BIU-sertifiseringsprosessen ble påbegynt i fjerde 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: Nytt bilforhandleranlegg i Kristiansand og et separat generisk lagerbygg ved Berger/Skedsmokorset utenfor Oslo.

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

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 sanering av tomten i Professor Kohts vei 83-85 på Stabekk utenfor Oslo. Tomten og tidligere påstående bygningsmasse var lenge i bruk som bilverksted for Bertel O. Steen. Ved utviklingen av tomten til boligformål har selskapet sanert grunnen etter påvisning av forurensede masser i form av lokale oljeforekomster fra tidligere virksomhet. Saneringen ble forsvarlig gjennomført og dokumentert deponert ihht. lovmessige 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, fordele ansvar og sette tidsfrister. 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 kompetanseløft hos alle ansatte. Kompetansekartlegging av alle ansatte ble påbegynt i 2022 og arbeidet forsetter i 2023 hvor vi definerer eksisterende kompetansebehov og utformer en individuell opplæringsplan.



Nybygg og større ROT-prosjekter



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-sertifisering av porteføljen. BIU-sertifiseringen av lagerbygget på Berger/Skredsmokorset vil avsluttes mot sommeren. I august 2023 vil Grønn Byggallianse gjennomføre en revisjon i forhold til vår forpliktelse til implementering av Strakstiltak 1.0.

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 ressurs. Smartvatten vil også gi nøyaktige målinger på vannforbruket slik at bærekraftsrapporteringen blir mer presis.

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.

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



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 30.06.2023.

Risiko

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

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

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 Eiendoms konsernet fortsatt den gode utviklingen fra 2022. Det er ikke identifisert hendelser etter balansedagen med regnskapsmessig effekt for årsregnskapet 2022.



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 Solbakken
Daglig leder

Resultat konsern og morselskap

Morselskap				Konsern	
2022	2021*	(Tall i hele tusen)	Note	2022	2021*
		Driftsinntekter			
0	0	Salgsinntekter		58 208	435
0	0	Leieinntekter	<u>3</u>	222 259	209 887
0	0	Sum driftsinntekter		280 467	210 322
		Driftskostnader			
0	0	Varekostnader		0	0
0	0	Lønnskostnader	<u>6</u>	17 238	13 855
0	0	Avskrivninger	<u>4</u>	68 982	68 641
2 034	12	Andre driftskostnader	<u>5/6</u>	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	<u>7</u>	1 331	1 409
(6 378)	(1)	Finanskostnader	<u>7</u>	(67 841)	(36 449)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	<u>8</u>	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	<u>9</u>	(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	<u>10</u>	62 076	57 228

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

Balanse per 31.12.2022

Del 1

Morselskap				Konsern	
2022	2021	(Tall i hele tusen)	Note	2022	2021
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<u>4/11</u>	2 229 919	2 178 950
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	<u>4</u>	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	<u>8</u>	0	0
0	0	Andre aksjer og langsiktige lån	<u>8</u>	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	<u>11</u>	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

Balanse per 31.12.2022

Del 2

Morselskap				Konsern	
2022	2021	(Tall i hele tusen)	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
60	60	Aksjekapital	<u>10/12</u>	60	60
737 002	737 002	Overkurs	<u>10</u>	734 814	734 814
0	0	Innskutt annen egenkapital	<u>10</u>	(46 541)	(46 541)
737 062	737 062	Sum innskutt egenkapital		688 333	688 333
Opptjent egenkapital					
19 684	0	Annen egenkapital	<u>10</u>	35 045	(27 165)
756 746	737 062	SUM EGENKAPITAL		723 378	661 168
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	<u>5</u>	2 968	2 541
0	0	Utsatt skatt	<u>9</u>	40 972	44 869
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		43 940	47 411
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>11</u>	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	<u>11</u>	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	<u>9</u>	16 866	17 229
0	0	Skyldige offentlige avgifter		1 686	1 407
40 000	0	Foreslått utbytte	<u>10</u>	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

Kontantstrømsoppstilling konsern

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

Regnskapsprinsipper og 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.

Konserndannelse

Konsernet ble etablert den 01.06.2021 og ved konserndannelse 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 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. 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.

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.

Regnskapsprinsipper og noter

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

Estimater

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

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.

Regnskapsprinsipper og noter

Note 2

KONSERNETS SAMMENSETNING

	Foretningskontor	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 Linnesvei 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%
Fjellhammerveien 3 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%

Regnskapsprinsipper og noter

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	Driftsløsøre/ inventar o.l.	2022 Sum	2021 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

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

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

Regnskapsprinsipper og noter

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		Konsern	
	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		Konsern	
	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)

Regnskapsprinsipper og noter

Note 8

AKSJER OG ANDELER

Konsernselskaper

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

Tilknyttede selskaper

Selskapets navn	Foretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	"Anskaff- elseskost"	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	"Kapital- innskudd/ overføringer	Balanseført verdi
Bilanlegg AS	Hamar	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	Balanseført verdi
Sagene Parkeringshus ANS	4,4 %	411
Losby Gods Eiendom AS	1 %	600
Sum		1 011

Regnskapsprinsipper og noter

Note 9

SKATT

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
16 841	10 871	Betalbar skatt	46 272	17 229
0	0	Avsatt for lite (mye) tidligere år	411	0
0	0	Skatteeffekt av mottatt (avgitt) konsernbidrag	(29 406)	0
0	0	Endring i utsatt skatt	(3 897)	(2 455)
16 841	10 871	Skattekostnad	13 380	14 774
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:				
76 526	49 414	Resultat før skatt	115 455	72 002
16 836	10 871	Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (22 %)	25 400	15 840
16 841	10 871	Faktisk skattekostnad	13 380	14 774
(6)	(0)	Forskjell mellom nominell og faktisk skattekostnad	12 021	1 067
Skatteeffekten av følgende poster:				
(6)	0	Kostnader uten fradrag / inntekter uten skatteplikt	(9 040)	(927)
0	0	Resultatført aksjegevinster og aksjenedskrivninger	(1 540)	144
0	0	Aksjeutbytte fra andre selskap	0	678
0	0	Resultat fra tilknyttet selskap	1 343	1 179
0	0	Andre poster	21 258	(7)
(6)	0	Sum forskjell	12 021	1 066
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:				
Skattefordel (-forpliktelse)				
0	0	Driftsmidler	(41 607)	(45 332)
0	0	Pensjonspremie/- forpliktelse	653	559
0	0	Gevinst og tap	(91)	(114)
0	0	Fordringer	73	17
0	0	Bokført utsatt skattefordel (-forpliktelse)	(40 972)	(44 869)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
16 841	10 871	Betalbar skatt på årets resultat	46 272	17 229
0	0	Skatteeffekt av mottatt (avgitt) konsernbidrag	(29 406)	0
16 841	10 871	Sum betalbar skatt	16 866	17 229

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:					
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 innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	737 002	0	0	737 062
Årets endring i kapital:					
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		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Balanseført 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, rentedekningsgrad og belåningsgrad (LTV).

Per 31.12.2022 var tnok 500 000 trukket opp i lånefasiliteten

Regnskapsprinsipper og noter

3. Lånedebitor Sognsveien 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 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).

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, rentedekningsgrad og belåningsgrad (LTV).

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2022.

	Morselskap		Konsern	
	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

Konsernet har ikke bundne midler.

Konsernets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.

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

Regnskapsprinsipper og noter

Note 12

AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFOMASJON

Aksjekapitalen i Bertel O. SteeEiendom 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.

Årsrapport bærekraft

År 2022

Hele porteføljen - alle
eiendommer

Bertel  Steen
Eiendom



Dette er Bertel O. Steen Eiendom sin bærekraftsrapport for 2022.

Forord

Denne årsrapporten for bærekraft i 2022 tar for seg Bertel O. Steen Eiendom sine eide eiendommer, i alt 34 bygg fordelt på 19 lokasjoner.

Fjellhammarveien 3 er ikke inkludert i denne rapporten da den kom inn i porteføljen i år.

Rapporten viser vår bygningsmasse sitt faktiske klimafotavtrykk for drift da dataene for strømforbruk er hentet fra Elhub, fjernvarmeforbruk fra lokasjonens fjernvarmeleverandør, avfall fra benyttede avfallsleverandører og vannforbruk fra kommunene og våre egne avlesninger. Disse driftsdataene er så presise de kan bli, men det kan allikevel være noen feil og mangler.

Bioolje for våre fem eiendommer med bioolje er ikke inkludert da vi mangler forbruksdata.

Sammenlikningen fra år til år er ikke korrekt da tallene fra årene 2018 og 2019 er svært mangelfulle, og tallene fra 2020 og 2021 er noe mangelfulle, det bes ses borti fra disse driftsdataene for energiforbruk, avfallsmengde per kvadratmeter da vi kun har data fra et fåtall bygg og kalkulatoren hensyntsar ikke å kun dele på kvadratmeter som genererer driftsdata.

Det er noe usikkerhet knyttet til kvadratmeter benyttet for våre bygg. Vi har i utgangspunktet

brukt BRA fra energiattesten. Vi jobber for tiden med å kvalitetssikre våre tall på kvm og vil oppdatere byggenes kvm når dette arbeidet er gjort.

Eiendommer som er medtatt i denne rapporten er:

Bedriftsveien 120

Berger Skedsmo

Bryggeriveien 5

Damsletta 2

Dikeveien 1

Ekravegen 27

Energiveien 11

Gjerluvegen 3

Hensmoveien 1

Hvamveien 2

Industriveien 7B

Kokstaddalen 53

Liamyrane 3

Maridalsveien 85-87 Bygg 1

Maridalsveien 85-87 Bygg 2

Maridalsveien 85-87 Bygg 3

Maridalsveien 85-87 Bygg 4

Maridalsveien 85-87 Bygg 5

Maridalsveien 85-87 Bygg 6

Maridalsveien 85-87 Bygg 7 - del 1

Maridalsveien 85-87 Bygg 7 - del 2

Maridalsveien 85-87 Bygg 8

Maridalsveien 85-87 Bygg 9

Sogn Arena – Klaus Torgårdsvei 3

Solheimveien 15 - Bygg F

Solheimveien 15 - Bygg G

Solheimveien 15 - Bygg H

Solheimveien 7 - Bygg A

Solheimveien 7 - Bygg B/C

Solheimveien 7 - Bygg D

Solheimveien 7 - Bygg E

Svanedamsveien 6-8

Vassbotnen 9

Vestre Linnestvei 8

Introduksjon



Antall eiendommer

34



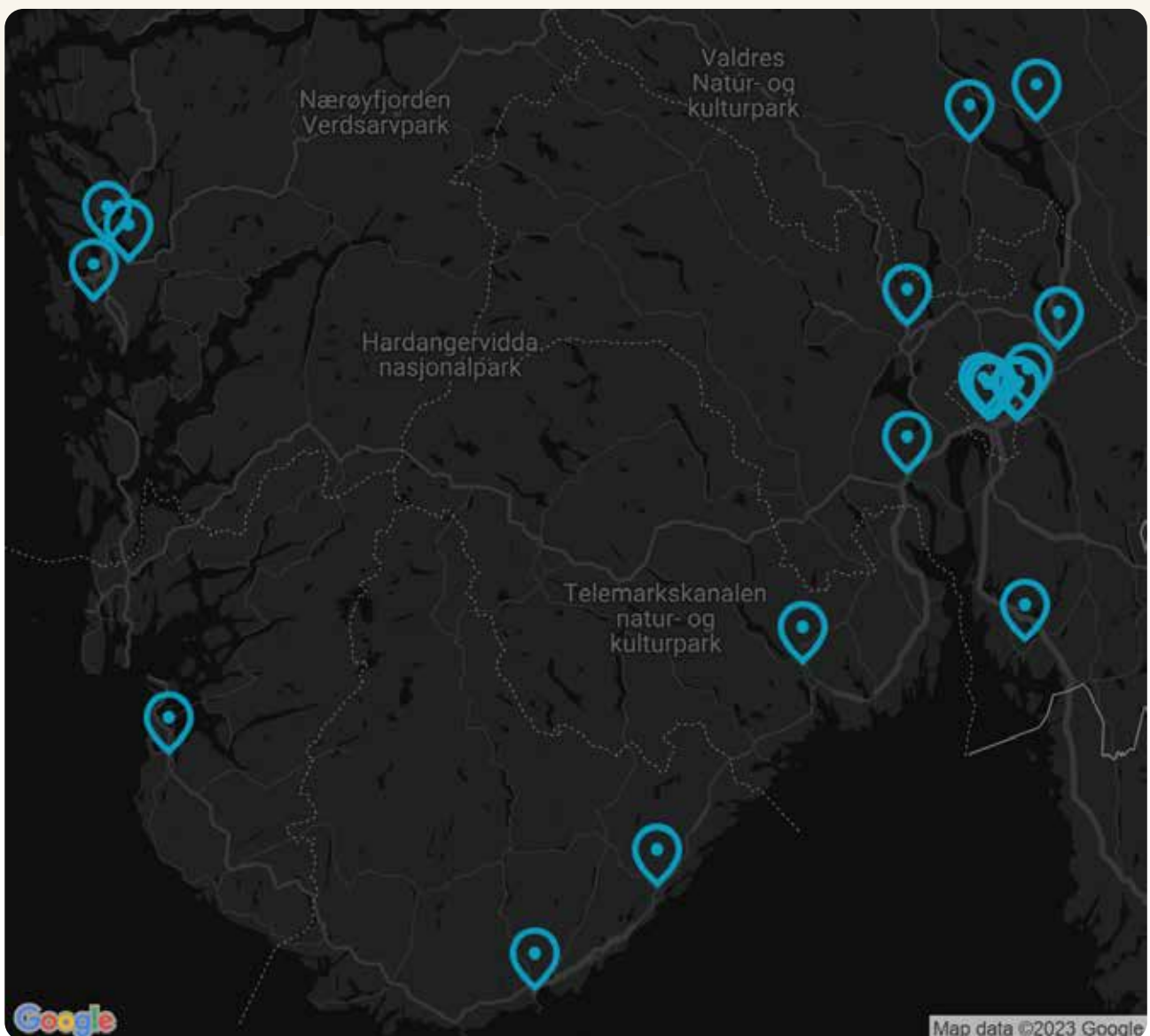
Total areal

165 963 m²



Totalt utslipp

831 071 kgCO₂e



Høydepunkter

Den årlige bærekraftsrapporten for Hele porteføljen - alle eiendommer oppsummerer miljøpåvirkningene av eiendommene i 2022. Rapporten er ment å gi en oversikt over mulighetsrom og status, samt dokumentere porteføljens prestasjon over tid. For å vise disse endringene i prestasjon, er sammenligningene basert på samme periode året før.

Energi per m²

169.23 kWh/m²

Avfallsmengde per m²

11.32 kg/m²

↗ 23.23%

Sorteringsgrad

75.69 %

↘ 4.78%

Vannmengde per m²

0.29 m³/m²

↗ 2.4%

Utslipp per m²

104.92
kgCO₂e/m²

Driftsutlipp per m²

5.01 kgCO₂e/m²

↗ 33.13%

Materialutslipp per m²

99.91 kgCO₂e/m²



Driftsdata for energi og avfall som deles på kvadratmeter eiendomsmasse for årene 2018 til 2021 er ikke komplett da vi ikke har tilgang til historisk data for alle eiendommer. Disse grafene vil derfor vise uriktige verdier, det lar seg ikke gjøre å fjerne disse årene i grafene i Varig sin autogenerated rapport.

Energi

Total Energi

28 085 285.26 kWh

Energi per m²

169.23 kWh/m²

Klimagassutslipp

732 997.09 kgCO₂e

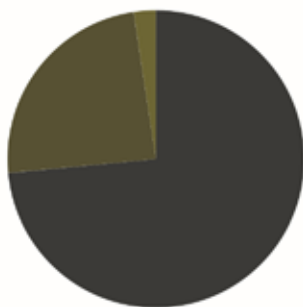
↗ 34.97%

Å redusere energiforbruket har i de fleste tilfeller størst innvirkning på driftsutslippet av porteføljen.

Energiforbruk år for år



Fordeling av energi



- 74% ● Elektrisitet
- 24% ● Fjernvarme
- 2% ● Bioolje

74% Det største forbruket kommer fra: Elektrisitet .



Vi har kun historisk strømdata for 2018 fra to eiendommer, 19 eiendommer i 2019, 21 eiendommer i 2020 og 26 eiendommer i 2021.

For å vise energiforbruk per kvadratmeter i grafen "Energibruk år for år" på forrige side deler kalkulatoren til Varig dataene for 2018 på vår totale kvadratmeter eiendomsmasse, derfor ser vi et hopp opp mot året 2021. Dette er altså ikke en reel økning i vårt strømforbruk, det er fordi vi har manglende historisk strømdata. Det var per nå ikke mulig å dele energiforbruket på kvadratmeter eiendomsmasse som faktisk genererer strømdata.

For 2022 har vi fått tilgang til strømdata for 31 av våre eiendommer og vi jobber med å få tilgang til de resterende tre eiendommene.

Avfall

Total Avfallsmengde

1 879 092.46 kg

↗ 23.23%

Avfallsmengde per m²

11.32 kg/m²

↗ 23.23%

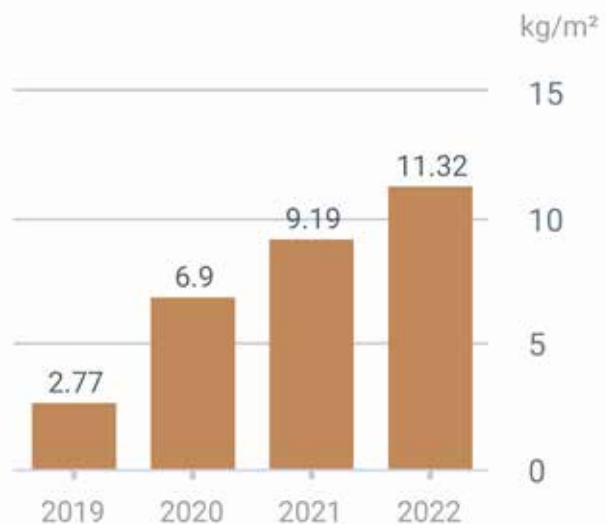
Klimagassutslipp

78 100.43 kgCO₂e

↗ 26.63%

Hele porteføljen - alle eiendommer genererte 1 879 092.46 kg avfall i løpet av 2022. Dette er like mye som 11.32 kg per m². Sammenliknet med forrige periode tilsvarer dette en økning av utslipp fra avfall med 23.23%. Diagrammet "Fordeling av avfallsfraksjoner" viser de 7 største avfallsfraksjonene i Hele porteføljen - alle eiendommer. Den største avfallsfraksjonen i vekt er Papir, papp og kartong. Fraksjonen med høyest Co2-avtrykk er Papir, papp og kartong.

Avfallsmengde år for år



Fordeling av avfallsfraksjoner



- 28% ● Annet
- 26% ● Farlig avfall
- 15% ● Papir, papp og karto...
- 13% ● Bioavfall og slam
- 13% ● Metall
- 2% ● Plast
- 3% ● Gummi

28% Den største fraksjonen er: Annet



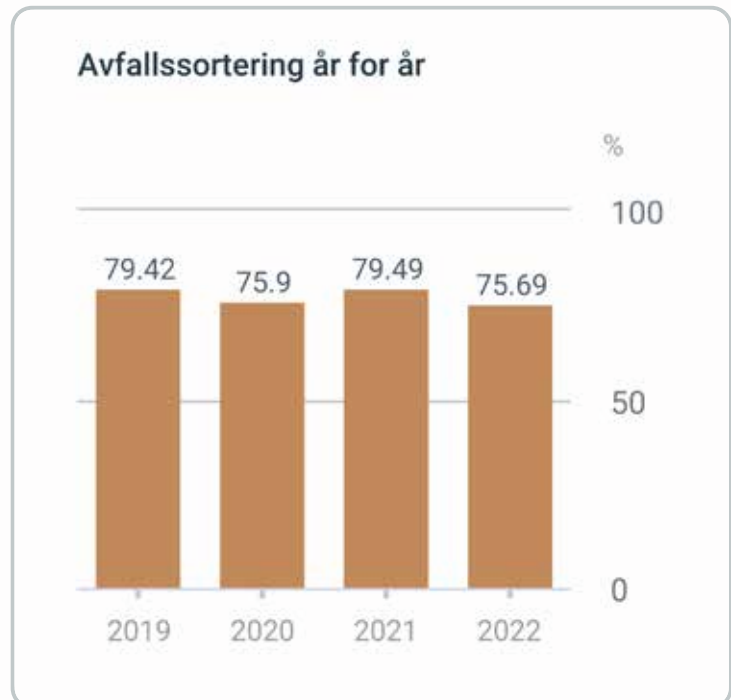
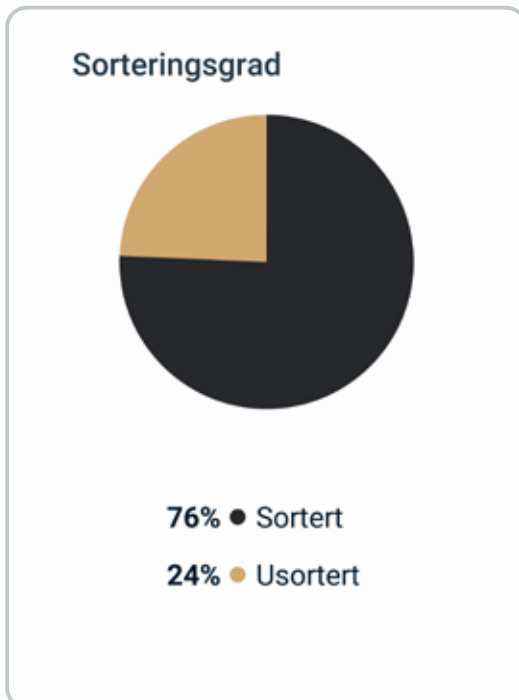
Vi inngikk avtale med Retura i mars 2020, har derfor begrenset historisk avfallsdata før dette.

I 2018 har vi avfallsdata for fem eiendommer, i 2019 for seks eiendommer, i 2020 for 19 eiendommer og i 2021 for 22 eiendommer. Grafen på forrige side som viser avfallsmengde i kg per kvadrat vil derfor være for lav og viser ikke reel økning i vår avfallsmenge.

Vi har i 2022 avfallsdata fra 32 av våre eiendommer. I Solheimvseien 7 bygg A har vi ikke avfallsdata da denne dataen ligger i bygg E. Vi mangler avfallsdata i Industriveien, men jobber med å få tilgang til dette.

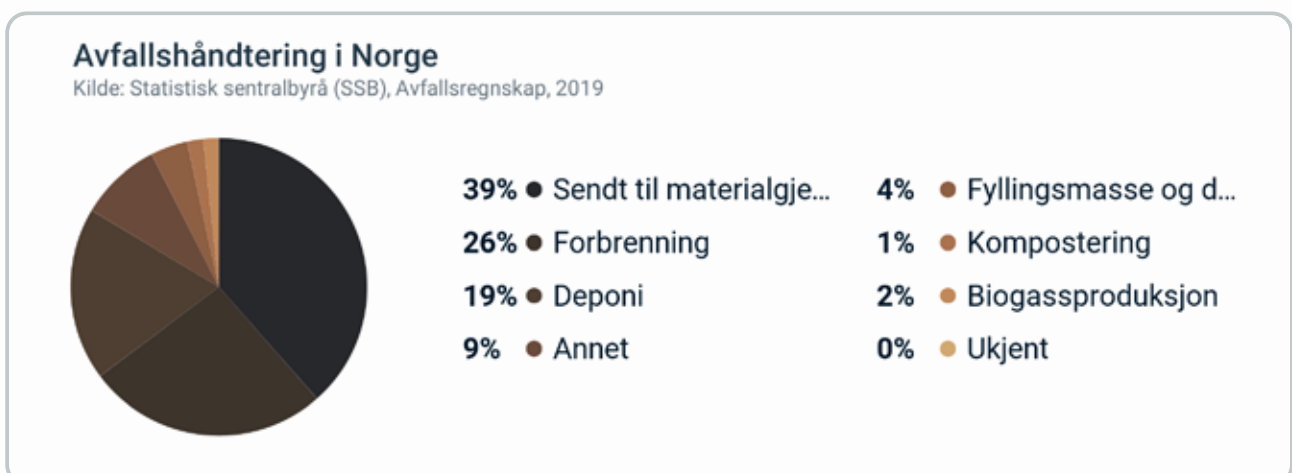
Avfallssortering

Avfallssorteringsgraden viser hvor mye av avfallet som er sortert i ulike fraksjoner sammenlignet med usortert avfall (restavfall) i rapporteringsperioden.



Avfallshåndtering

Avfallsdata kan håndteres på ulike måter. Korrekte bygningsspesifikke data er enda ikke tilgjengelig, derfor tar vi utgangspunkt i avfallshåndteringsdata fra Statistisk sentralbyrå (SSB, 2019) for å vise viktigheten av å sortere avfallet.



Vann

Totalt Vannforbruk

47 443 m³

↗ 2.4%

Vannmengde per m²0.29 m³/m²

↗ 2.4%

Utslipp

19 973.5 kgCO₂e

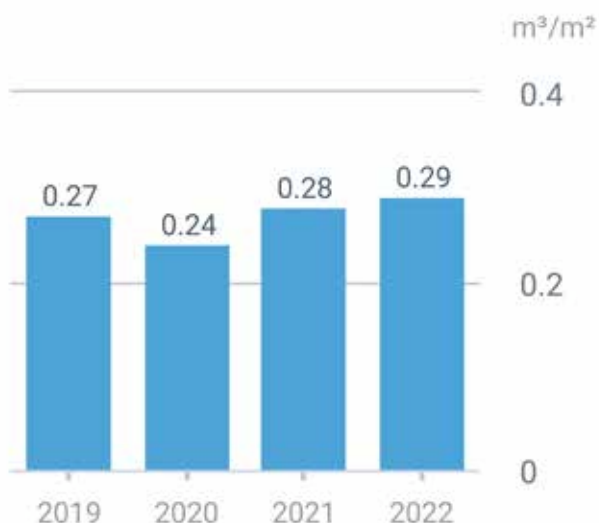
↗ 2.4%

Vann som ressurs blir mer og mer viktig å fokusere på. Klimaavtrykket fra vann kommer hovedsakelig fra:

- Vannrensing og klargjøring for bruk
- Levering av vann til kran
- Behandling av gråvann/kloakk før det slippes ut i havet

Grafen "Vannforbruk år for år" viser hvordan vannforbruket har endret seg de siste årene. I 2022 har vannforbruket i Hele porteføljen - alle eiendommer økt med 2.4 % sammenlignet med 2021.

Vannforbruk år for år



Karbonfotavtrykk

Totalt utslipp

831 071.03 kgCO₂e

Karbonintensitet

104.92 kgCO₂e/m²

40 % industrien

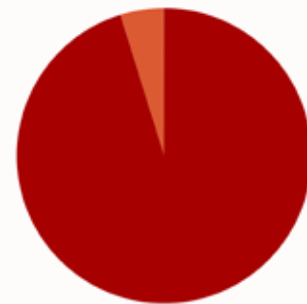
Ifølge ulike studier står byggebransjen for omtrent 40 % av de årlige globale CO₂-utslippene. Disse utslippene kommer både fra konstruksjon, drift, utvikling og avhendingsfasen.

Årlige karbonutslipp

Materialutslipp er de totale klimagassutslippene generert i råvarefasen (vugge til port). Disse utslippene er knyttet til utvinning av materialer, transport og produksjon av bygningselementer.

Driftsutslipp er de totale klimagassutslippene som genereres fra driften av eiendommen. Disse utslippene er energi, avfall og vann, det vil si det løpende forbruket til eiendommen.

Fordeling av CO₂-utslipp



95% ● Materialutslipp

5% ● Driftsutslipp

Driftsutslipp

Totalt driftsutslipp

831 071.03 kgCO₂e

↗ 33.13%

Driftsutslipp per m²

5.01 kgCO₂e/m²

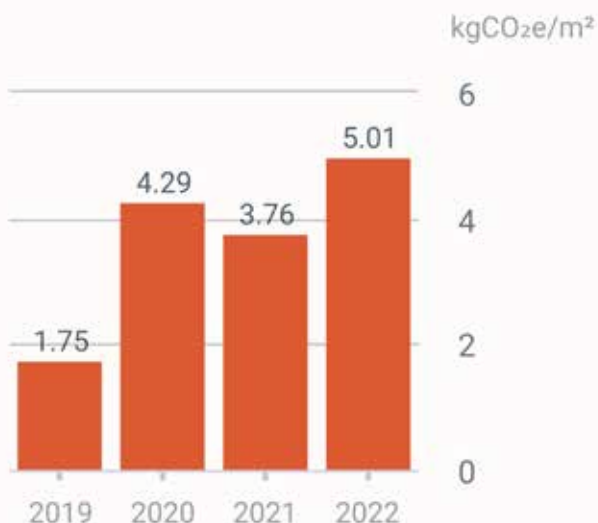
↗ 33.13%

Jo høyere CO₂-utslippet er, desto større vil miljøpåvirkningen fra eiendommens drift være. Hele porteføljen - alle eiendommer genererte 5.01 kg karbonekvivalenter per kvadratmeter i 2022 .

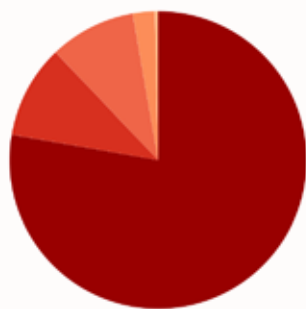
Det er 33.13% høyere driftsutslipp sammenlignet med forrige rapporteringsår 2021.

De elementene med høyest utslipp for Hele porteføljen - alle eiendommer i 2022 vises i diagrammet "Fordeling av driftsutslipp".

Driftsutslipp år for år



Fordeling av driftsutslipp



79% ● Elektrisitet
10% ● Fjernvarme
9% ● Avfall
2% ● Vann
0% ● Bioolje

79% Det største karbonutslippet kommer fra: Elektrisitet.

Scope 1, 2 og 3



Scope 1: Utslipp produsert på stedet

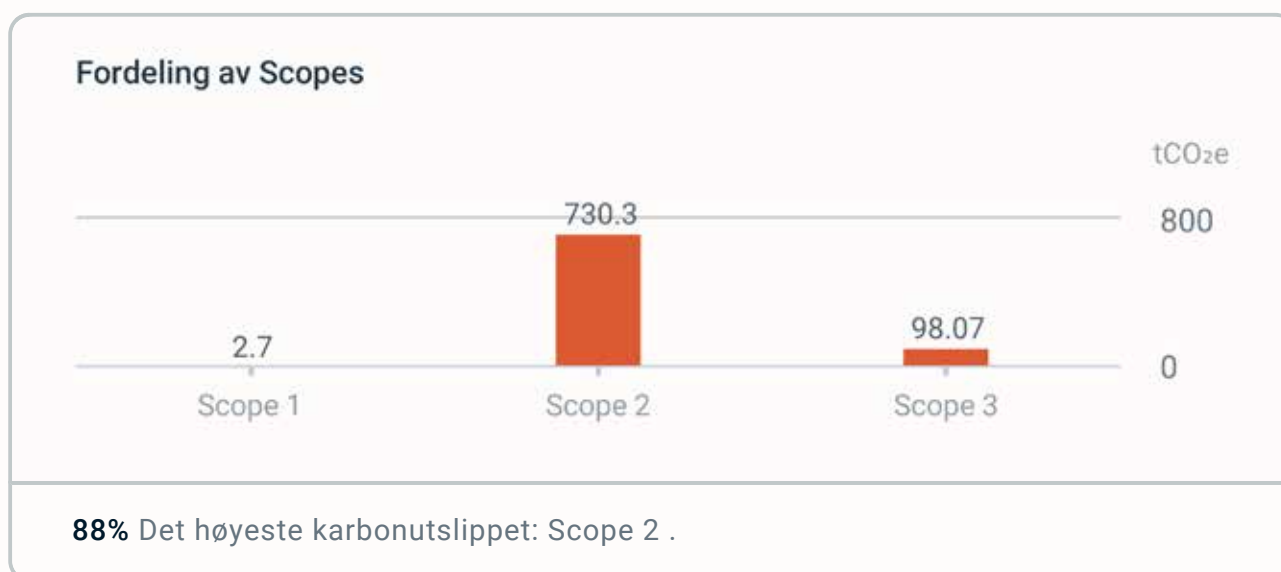
Scope 1 er direkte drivhusgassutslipp (GHG) som kommer fra kilder som er kontrollert eller eid av en organisasjon. Eksempel: Naturgass, biodrivstoff, fyringsolje eller kjølemedier.

Scope 2: Indirekte utslipp

Scope 2 utslipp er indirekte drivhusgassutslipp (GHG) knyttet til kjøp av elektrisitet, fjernvarme eller fjernkjøling.

Scope 3: Utslipp kontrollert av tredjepart

Scope 3 er et resultat av aktiviteter fra eiendommen som ikke eies eller kontrolleres av organisasjonen, men som organisasjonen indirekte påvirker i sin verdikjede. Eksempel: avfall og vann.



Vedlegg

Om denne rapporten

Denne rapporten ble generert av Varigs rapporteringsmodul. Målet med denne rapporten er å vise frem de viktigste bærekraftsprestasjonene basert på de ulike datakildene som Varig har koblet opp i applikasjonen.

Ansvarsfraskrivelse og retningslinjer for personvern

De presenterte dataene er delvis basert på kundenes input til Varig. Rapporten genereres automatisk og inkluderer dataene som er fanget opp av i softwaren.

Begrensninger av metode

Karbonutslippet fra bygningsmaterialer genereres av Varigs karbonkalkulator og er et estimat basert på beregninger av materialmengder og generiske CO₂-faktorer.

Sammenligning av energibruk

Energiforbruket i denne rapporten er basert på faktisk forbruk. For å muliggjøre energisammenligninger år til år (endring i %), er energidataene temperaturkorrigert. Dette betyr at energidataene tilpasses utetemperaturen. Dermed blir det enklere å forstå de underliggende trendene knyttet til energiforbruk.

Bertel  Steen
Eiendom