



Årsrapport

 2023

Innhold

Om Bertel O. Steen Eiendom

Virksomhetsområdene til Bertel O. Steen konsern	5
Hvem er vi	6
Nøkkeltall	7
Daglig leders redegjørelse	8
Ansatte	9
Portrett Reidar og Arnold	10
Strategi	12
Bærekraft og samfunnsansvar	13
Teknisk drift	18
Sogn	21
Prosjekt, NHV og Vestre Linn	22
Regulering gjennomført Parkveien	24
Årets utvalgte eiendom – Professor Kohtsvei	25

Styrets årsberetning

Selskapet og konsernets resultater	29
Virksomhetens art	30
Arbeidsmiljø	30
Likestilling og diskriminering	31
Påvirkning ytre miljø	31

Etiske retningslinjer	32
Personvern	33
Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenshetsloven)	33
Risiko	33
Fremtidsutsikter	34
Fortsatt drift	34
Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder	34
Resultatdisponeringer	34
Hendelser etter balansedagen	34

Konsernregnskap

Resultatregnskap	36
Balanse	37
Kontantstrømsoppstilling	39
Noter	40

Vedlegg

Klimagassregnskapet	54
---------------------	----





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 vekstselskap med internasjonalt potensial. Bertel O. Steen Kapital er en aktiv, langsiktig og industriell investor som primært opererer i markeder med robuste og forståelige verdidrivere, og kan ta både majoritets- og minoritetsposisjoner. Selskapet eier per dd. blant annet skotøyprodusenten Viking Outdoor Footwear AS, kraftforsyningsleverandøren Bertel O. Steen Power Solutions AS, forsvarsleverandøren Bertel O. Steen Defence & Security AS, industriteknologileverandøren EGE Gruppen, 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 bærekraftige 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 Eierselskap. Bertel O. Steen Eiendom ble i 2022 skilt ut fra bilvirksomheten i Bertel O. Steen AS.

Bertel O. Steen Eiendom hadde i 2023 samlede leieinntekter på 236 millioner kroner og en samlet eiendomsmasse på ca. 200.000 m².



Nøkkeltall

Tall i MNOK	2023	2022	2021	2020	2019
Leieinntekter	236	224	209	234	238
Andre driftsinntekter	53	56	1	156	0
Sum inntekter	289	280	210	390	238
= Forvaltningsresultat (EBITDA)	247	245	167	344	193
Markedsverdi eiendommer	4 740	4 900	5 260	4 510	4 630
Bokført egenkapital	735	723	661	644	637
Virkelig verdi egenkapital	3 130	3 300	3 560	3 347	3 380

Daglig leders redegjørelse

Vår årsrapport for 2023 viser at selskapets økonomiske resultater stort sett samsvarer med våre prognoser, noe vi er glade og stolte av i et år der eiendomsbransjen ble utfordret med stadig stigende renter og økende byggekostnader. Gjennom 2023 erfarte vi at tidligere sunne prosjekter ble ulønnsomme og derfor utsatt.

I slike tider er det spesielt gledelig å erfare at våre medarbeidere har evne og vilje til endring. Jeg er stolt av alle ansatte i Bertel O. Steen Eiendom som uten unntak har vist stor vilje til endring i 2023. Eksempler på dette er at alle ansatte nå er godt involvert i vårt bærekraftsarbeid med stadig økende kompetanse og at vi i løpet av 2023 har etablert

et eget KI-team for å undersøke hvordan vi kan ta i bruk denne nye teknologien på en effektiv og samtidig sikker måte.

Samlet sett ble også Bertel O. Steen Eiendom rammet av lavere verdsetting i vår eiendomsportefølje, men med forsvarlig belåningsgrad, solide leietakere og gode bankforbindelser, er vi på trygg grunn.

Jeg vil takke alle medarbeiderne i Bertel O. Steen Eiendom for innsatsen og endringsviljen som alle har vist i 2023.

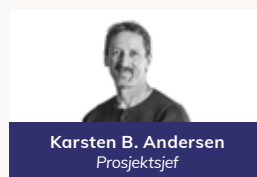
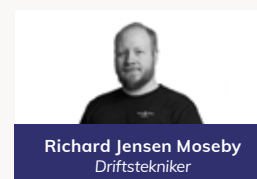
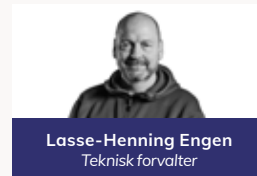
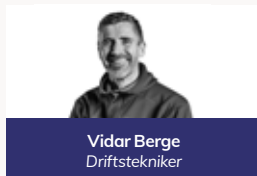
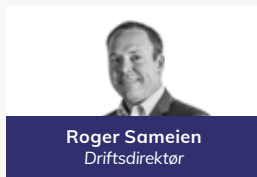
Med vennlig hilsen



Øivind Solbakken
Adm. Dir. Bertel O. Steen Eiendom



Ansatte



To kjernekarer går av med pensjon

Når sommeren kommer til Lørenskog, blir det nye tider for to av våre ansatte i Bertel O. Steen Eiendom. Våre trofaste medarbeidere Reidar Bredsten og Arnold Ottesen skal gå av med pensjon. I til sammen 30 år har de sørget for god og riktig drift av våre eiendommer. De er to inspirerende og engasjerte medarbeidere med stort pågangsmot som har oppnådd mye i sine karrierer. Felles for de to er at de alltid sier ja til en oppgave og de er ikke redde for å ta i et tak enten det er ute eller inne på kontoret.

Reidar Bredsten

Før noen andre har rukket å komme på jobb på hovedkontoret på Lørenskog har Reidar allerede traktet kaffe. Han har vært innleid som konsulent siden 2008, etter å ha gått av med pensjon som oberstløytnant i Forsvaret. Det er fra forsvaret han har all utdannelsen sin og planen var egentlig å pensjonere seg i en alder av 50. Det varte akkurat én måned før han ble rastløs og begynte å jobbe for Bygdeservice og deretter som vaktmester for Bertel O. Steen i Maridalsveien. Etter to år i Bertel O. Steen rammet alvorlig sykdom Reidar og han trodde karrieren var over. Da han etter noen måneder var klar for å jobbe igjen fikk han tilbud om å komme tilbake, men denne gangen på kontoret i Lørenskog. Her har Reidar vært siden og synes det var en særdeles trivelig gest av ledelsen; «da viste de at de satt pris på det jeg hadde levert».

Reidar jobber tett med oppgaver som FDV-web, utrulling av elbil-ladere og overtakelse av teknisk drift på våre bileiendommer; et prosjekt som startet høsten 2021.

Reidar har aldri vært redd for å bli møkkete på henda og har likt at det har vært frihet under ansvar og at han har blitt kurset for å henge med på det som skjer. Det Reidar har likt best med å jobbe i Bertel O. Steen Eiendom er at det alltid har vært morsomt og hyggelig å være på jobb; «det har vært en fantastisk tid og reise». Kollegaene til Reidar omtaler han som en omgjengelig person som er hyggelig å jobbe sammen med og en de har lært mye av. Han er

en stor ressurs for avdelingen og fullfører det han har begynt på. Det kan merkes at Reidar har vært oberstløytnant på måten han forklarer og fordi han er så strukturert.

Reidar sitter med mye informasjon og kunnskap ingen andre i avdelingen har. Det er rett og slett ikke lett å erstatte denne bautaen, som vi har vært så heldig å ha som kollega i snart 16 år.

Når pensjonstilværelsen kicker-inn er Reidar usikker på hvordan det blir å ikke ha noen faste gjøremål. Han nevner at han ikke er fremmed for å finne på noe nytt å gjøre og at han har sagt til seg selv at han aldri er utlært. Det første han skal gjøre er en lang motorsykkeltur med «brodern» til Røros, Sverige og Danmark. Dette har vært en årlig tradisjon for de to brødrene i mange år og det er noe som både gir frihetsfølelse og knytter et tettere bånd. På Røros er de blitt stamgjester og har alltid et ledig rom og en restaurantbooking kun en liten telefonsamtale unna.

Reidar har de siste årene ved flere anledninger sagt at han skal pensjoneres, men bare tiden vil vise om han denne gangen slutter å jobbe helt eller hva planen blir. Uansett håper vi å se litt til ham i årene som kommer.

Arnold Ottesen

På gamle inntauingstomta til Oslo kommune ligger en av de flotteste eiendommene til Bertel O. Steen Eiendom – Sogn Arena. Her møter vi driftstekniker Arnold Ottesen som alltid har godt humør og et smil om munnen. Smilet er



Reidar Bredsten

karakteristisk for Arnold og er en av grunnene til at han er så godt likt blant leietakerne.

Det var på Sogn Arena Arnold hadde sitt første møte med Bertel O. Steen- da var tomten kun et hull i bakken. Han hadde jobbet som blikkenslager og ventilasjonsmontør i over 30 år, med ventilasjon som hjertebarn, og var på det tidspunktet anleggsleder for Byggklima på Tveita. Det var de som var ansvarlige for ventilasjon og inneklime i det nye bygget på Sogn med Arnold som leder. Der jobbet han i over ett år, før han fikk nyss i at Bertel O. Steen Eiendom trengte en driftstekniker på stedet og søkte på jobben. Stillingen han landet innebar i tillegg til Sogn Arena ansvar for Sandakerveien, Parkveien og Maridalsveien. Det er ved sistnevnte adresse vi i 14 år har funnet Arnold i vaktmesterbua. Han har samme stilling i dag som den gang og synes det har vært «hyggelig som bare det». Han kaller seg selv vaktmester og har trivdes godt i rollen. Det han trekker frem som det beste med å ha jobbet i Bertel O. Steen Eiendom er at det har vært frie tøyler og at han har hatt det mye moro, og kan ikke tenke seg at man kan få det bedre i noe annet eiendomsfirma. Det var imidlertid mer jobb og mindre papirarbeid før i tiden- da gjorde noen andre det. Nå er det mye e-post og FDV-web, før ringte man bare.

Med ventilasjon som hjertebarn går mye av arbeidsdagen til å sjekke SD anlegg og ta runder for å se at alt ser greit ut. Leietakerne er blitt skjemt bort med god behandling og kort utrykningstid. Men med mye snø om vinteren og knær som begynner å bli slitne, mener Arnold at det blir deilig at dette er siste vinteren på



Arnold Ottesen

jobb. Han har de siste årene trappet ned fra 100 prosent stilling til 80 og så 60, men tenker det er greit å gi seg mens man ikke er for gammel. Han har hus, hytte, tre barn og barnebarn og ser derfor ikke at han blir arbeidsledig med det første. Kona skal fortsette å jobbe noen år til, men han har aldri hatt noe særlig tid alene hjemme så tror det kan bli deilig. Han tenker også at hytta i Fredrikstad er et fint sted å bo når han trenger å komme seg litt bort.

Det er ingen som visste mer om bygget på Sogn enn det Arnold gjorde da byggeprosjektet stod ferdig, og det er mulig at han fortsatt vet mest både der og de andre stedene han har hatt ansvar for. Heldigvis har han gode kollegaer han har delt kunnskapen sin med. Med gode kollegaer har han også delt flere firmaturer til inn- og utland og trekker frem en spesiell tur til Berlin og Stuttgart. Der ble det kultursjokk da guiden som tok dem imot gikk stivpyntet i dress, mens gjengen fra BOSE gikk i shorts og fikk spørsmål om de var på «ferie». Vaktmesterne på stedet sto i dress og blank skyggelue mens de feide sluk, noe annet enn arbeidstøyet hjemme i Oslo.

Det blir deilig for Arnold å ikke trenge å stå opp 05.15 lenger, men rart og trist for alle bortskjemte leietakere og kollegaer som har arbeidet tett med ham over mange år.

Vi er glade for at Reidar og Arnold har hatt en fin reise hos oss og håper det nye kapitlet byr på alt de har sett frem mot. Alle i Bertel O. Steen Eiendom ønsker å ydmykt takke Reidar og Arnold for deres trofaste arbeid i selskapet og ønsker dem en velfortjent pensjon.

Strategi

- Bertel O. Steen Eiendom skal være et fullintegret eiendomsselskap med egen kompetanse og kapasitet på alle sentrale funksjoner innen drift, utvikling og forvaltning av eiendom som 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 fullintegret eiendomsselskap, der kapasitet og kompetanse bevares og utvikles.
- Bertel O. Steen Eiendom skal implementere en plan for hvordan reell bærekraft skal være en naturlig del av alle selskapets operasjonelle aktiviteter og aktiva. I eiendomsporteføljen gjelder dette ved nyinvesteringer, utviklingsprosjekter og i eksisterende bygningsmasse.

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



Bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraft i Bertel O. Steen Eiendom

Bertel O. Steen Eiendom har fortsatt arbeidet med å utvikle, strukturere og implementere bærekraft i sin forretningsvirksomhet.

Selskapets ledergruppe har i flere workshops kartlagt og prioritert hvilke vesentlige utfordringer innen miljø-, sosiale- og forretningsetiske forhold selskapet skal jobbe med. I møte med ansatte og andre interessenter har det blitt utarbeidet spesifikke bærekraftsmål og en handlingsplan for implementering av bærekraftsmålene. I handlingsplanen er det fordelt ansvar, satt tidsfrister og satt tiltak for å nå målene, samt definert KPIer for evaluering av måloppnåelse og fremdrift.

Gjennom prosessen har bærekraftsmålene blitt forankret i ledergruppen, og gjennom involvering av de ansatte i fellessamlinger har også bærekraftsmålene blitt testet, utfordret og lansert i organisasjonen. Når alle ansatte også er representert i ressursgrupper som skal bygge kompetanse for implementering av spesifikke bærekraftsmål, så er det i tråd med ønsket om å involvere de ansatte og å bygge kompetansen internt for å sikre at bærekraftsmålene er realiserbare.

Ressursgruppe	Bærekraftsmål	Oppgave
Klimarisiko	Håndtere klimarisiko	Metode og Plan for vurdering av klimarisiko
Redusere ressursbruk i drift	Utarbeide en plan for reduksjon av klimagassutslipp i tråd med Paris-avtalens målsetninger for 2030	Reduksjon i Energiforbruk, avfall og vann
Redusere ressursbruk i i prosjekt (Nybygg og ROT)	Utarbeide en plan for reduksjon av klimagassutslipp i tråd med Paris-avtalens målsetninger for 2030	Reduksjon i Energiforbruk, avfall og vann
Fornybar energi	Utarbeide en plan for reduksjon av klimagassutslipp i tråd med Paris-avtalens målsetninger for 2030	Øke andel fornybar energi
Biologisk mangfold	Utarbeide en plan for reduksjon av klimagassutslipp i tråd med Paris-avtalens målsetninger for 2030	Kartlegging av biologisk mangfold
Ombruk	Utarbeide en plan for reduksjon av klimagassutslipp i tråd med Paris-avtalens målsetninger for 2030	Andel ombrukte materialer

Bærekraft og samfunnsansvar

Økt kompetanse er også sikret gjennom en kompetansekartlegging utført i 2023. Den er basert på kompetansen selskapet vil trenge fremover og den kompetansen selskapet har. Det er satt opp en opplæringsplan for den enkelte ansatte, og gjennomført en rekke kurs, spesielt innen ulike bærekraftstemaer.

Arbeidet med bærekraftsmålene er og har vært en omstillingsprosess med tydelig mål om å skape faktiske endringer. Dette har bidratt til en positiv og endringsvillig organisasjon. Bertel O. Steen Eiendom ser derfor synergier når også nå kunstig intelligens står på trappene. På drift jobbes det nå blant annet med anskaffelse av nytt sentralt driftskontrollanlegg (SD anlegg), som over en periode skal ruller ut på alle bygg. Utover de forventede effektene et slikt system har, anskaffes det ett system som med KI teknologi skal gi ytterligere optimalisering av bygningenes energiprestasjoner.











Bertel O. Steen Eiendom har i løpet av 2023 arbeidet videre med BREEAM In-Use sertifisering av porteføljen. Hele porteføljen er planlagt ferdig «del 1 Eiendom»-sertifisert i løpet av 2025 og i løpet av Q1 2024 var følgende bygg sertifisert:

- Berger bygg 1
- Solheimveien 15
- Kokstaddalen 53
- Sogn Arena
- Dikeveien 1

I august 2023 gjennomførte Grønn Byggallianse en revisjon av vår implementering av Strakstiltak 1.0. 8 av 10 strakstiltak ble godkjent. Vi jobber med å oppfylle de to siste; utnyttelse av takflatene, samt innføring av miljøledelsessystem; det siste gjennom ISO14001 og ISO 9001 sertifisering, som begge etter planen skal være på plass i løpet av 2024.



Bærekraft og samfunnsansvar

Strakstiltak		Beskrivelse av implementering (stikkord)	Status
1	Miljøsertifiser dere	Pågående prosess. Arbeider med å få på plass et styringssystem for hele selskapet. ISO 14001 etableres som en del av dette.	
2	Innfør kompetanse-kartlegging av drifts-organisasjonen med tilhørende opplæringsplan	Utført	
3	Kjøp bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer	Inkludert i våre styringsverktøy, blant annet gjennom Miljøoppfølgingsplan (MOP) i prosjekt.	
4	Innfør miljø- og energiledelse	VARIG Technologies for oppfølging av avfall, strøm, energi. Smartvatten for oppfølging av vann. Prosess med BREEAM In-Use del 1 Eiendom pågår. Skal anskaffe nytt topp-system for eksisterende bygg i porteføljen (SD og EOS).	
5	Utnytt takflatene	Arbeid med kartlegging og pilot prosjekter pågår	
6	Etterspør innovasjon	Konkurransesgrunnlag og beskrivelser oppdatert til å etterspørre innovasjon. Mange initiativer pågår. F.eks. pilotprosjekt ombruk (innsendt Enova søknad), Vestre Linnes vei, SmartVatten, Varig, KI løsninger	
7	Planlegg for ombruk og materialgjenvinning	Reflektert i våre bærekraftsmål. Og ressursgruppe som bygger kompetanse, og både fullskala ROT prosjekt og pilot prosjekt igangsatt. Enova søknad inne for støtte til prosjektering.	
8	Installer delmålere for å få oversikt over de største energipostene	Pågår et prosjekt for å anskaffe et enhetlig SD-anlegg på alle bygg. Som en del av dette vil delmålere på de største energipostene inkluderes. På nybygg setter MOPen krav til dette.	
9	Etterspør lavutslippsmaterialer	I MOPen for nybygg og ROT-prosjekter er dette ivare tatt. I MOPen Mat 01, krit. 3 og Mat 02, krit 2.	
10	Etterspør fossilfri byggeplass	Ivare tatt i MOPen vår for nybygg og ROT-prosjekter. Se punkt 1.8 under Ledelse.	



Oppfylt



I arbeid

Bærekraft og samfunnsansvar

Det er vedtatt at alle nybygg skal BREEAM-NOR sertifiseres til minst karakteren «Very Good», Bertel O. Steen Eiendom har i løpet av 2023 gjennomført forprosjekt for to BREEAM-NOR nybyggprosjekter; nytt bilforhandleranlegg i Kristiansand og et nytt lagerbygg ved Berger/Skedsbakken utenfor Oslo. Begge prosjektene er prosjektert med 40 % kutt i klimagassutslipp sammenlignet med tilsvarende bygg, og utnytter takflatene til solceller og elementer av grønt for å fremme biologisk mangfold.

Et av de viktigste miljøtiltakene som er gjennomført i 2023 er rehabiliteringen av forhandleranlegget i Vester Linnestien, Drammen. Der er store deler av bæresystemet ombrukt og det er utstrakt bruk av massivtre. Ref. kap. viktige hendelser side 18.

Smartvatten ble i løpet av 2023 montert i alle våre bygg for å kunne oppdage og stoppe eventuelle vannlekkasjer. Dette ga umiddelbar effekt da det i Solheimsveien 15 og i Bygg 1 på Berger ble oppdaget betydelige og kostbare vannlekkasjer.

Bertel O. Steen-konsernet skal for regnskapsåret 2024 for første gang rapportere i henhold til EU sitt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Dette er av Grønn byggallianse sin Veileder «Miljørapportering for Eiendomssektoren» kort oppsummert slik:

«Selskapet må rapportere om sine retningslinjer, strategier, tiltak og mål innenfor sine mest vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.»

Bertel O. Steen Eiendom jobber derfor nå med en dobbel vesentlighetsanalyse i tråd med rapporteringsstandarden ESRS for også å vurdere finansiell påvirkning klimaendringer kan ha på vår verdikjede.

I CSRD ligger det også at det skal rapporteres på EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet. Grønn byggallianse sin Veileder «Miljørapportering for Eiendomssektoren» oppsummerer det slik:

«Selskapet må rapportere andelen av sine inntekter, investeringer og driftskostnader som kan knyttes opp mot bærekraftige aktiviteter»

I dette rapporteringsarbeidet er både bærekraftsmål, KPIer og tiltak sentrale, og vi er nå godt tjent med å ha kommet tidlig i gang. I tillegg til CSRD og Taksonomi-rapportering skal det også etableres vitenskapsbaserte mål for reduksjon av selskapets egne utslipp innen 2030. Disse målene skal godkjennes av Science Based Targets-initiativet (SBTi), og være i samsvar med reduksjoner som kreves for å holde den globale oppvarmingen til 1,5 °C jf. Parisavtalen.

Bærekraft og samfunnsansvar

Sentrale bærekraftsmål jobbet med i 2023



Våre nybygg skal ha positiv residualverdi, og kunne brukes til nye formål uten å rives og bygges nye



Bygge, eie og bevare eiendom med akseptabel klimarisikoprofil



Jobbe mot å være i henhold til EUS taksonomi jf. biologisk mangfold



Øke andelen lokalprodusert fornybar energi



Utarbeide en plan for reduksjon av klimagassutslipp i tråd med Parisavtalens målsetninger for 2030



50 % ombruk i våre byggeprosjekter innen 2030

Teknisk drift

Bertel O. Steen Eiendomsforvaltning har gjennomført og overtatt ansvaret for teknisk drift på alle våre eiendommer – dette arbeidet startet høsten 2021.

- 2022 ble Bertel O. Steen konsernet reorganisert, Bertel O, Steen Eiendom ble skilt ut som et eget konsern.
- Nye standardiserte leieavtaler og fremleieavtaler ble signert.
- Tydelige rutiner og prosesser for samhandling mellom partene ble etablert.
- Ny plattform for drift og forvaltning ble vedtatt.
- Ansvarsmatriser som fordeler oppgaver og kostnadssted ble signert.

Formål:

- Gi alle parter bedre kontroll og risikostyring på kontraktuelle forpliktelser og lovpålagte krav.
- Riktig verdibevaring gjennom planmessig drift og forvaltning.
- Øke bruksverdi og forsterke BOS profil, for igjen å gi gode opplevelser for våre leietaker/ deres kunder og våre eiere.
- Styrke egen kompetanse og profesjonalitet og gi leietaker en økt bruksverdi for deres forretningsdrift.

Driftsapparatet har gjennom 2023 jobbet med kartlegging og tilrettelegging for en driftsovertakelse av **Stavanger, Bergen og Parkveien**, som var de siste eiendommene i porteføljen der leietaker fortsatt hadde driftsansvaret selv.

Dette arbeidet har gitt oss nyttig informasjon på status, tilstand og hvilke risikoer som finnes på eiendommene.

Med en slik grundig kartleggingen kan vi etterleve og likebehandle de kontraktuelle forpliktelser som leietaker har, og påse at lovpålagte krav følges til gitte intervaller, slik at interkontrollen er vesentlig forsterket.

Vi har tilrettelagt for en overordnet felles plan for drift og utvikling, det er etablert nye standarder og oppfølgingssystemer som vil gi oss bedre oversikt og forhindre fremtidige skjulte kostnader. Ved en slik transformasjon utnytter vi konsernets stordriftsfordeler og vår felles kompetanse.



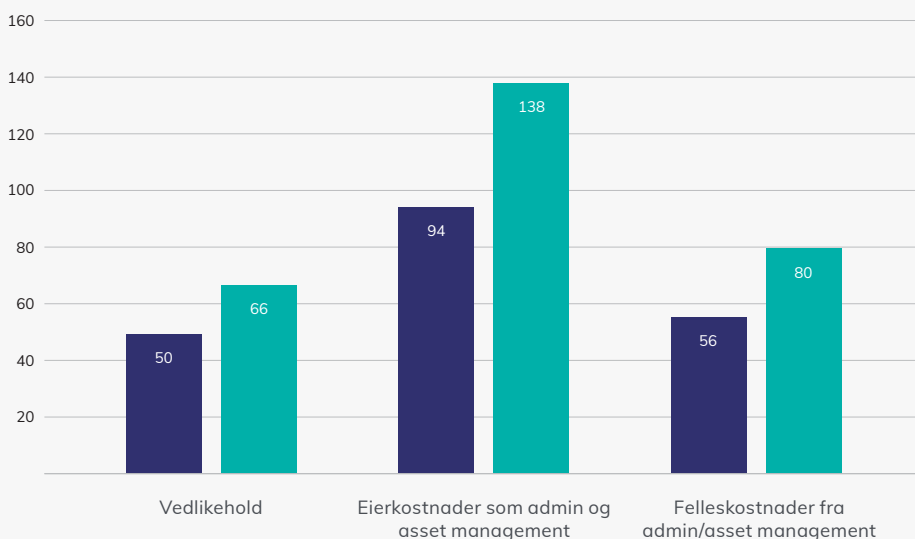
Teknisk drift

Inngått samarbeid 2023

- Smartvatten og Bertel O. Steen Eiendomsforvaltning** har inngått samarbeid hvor vi i sanntid overvåker, analyserer og måler vannforbruk i alle våre eiendommer, og avvik utover normale verdier varsles og tiltak iverksettes. Samarbeidet viser at vi som konsern tar et klart standpunkt til hvor viktig rent vann er og hvordan dette skal verdsettes, med aktivt samarbeid og formidling av informasjon, vil leietakere og eier skape et felles mål og jobbe felles for å etterstrebe et ansvarlig vannforbruk og sette søkelys og tiltak på gjenbruk av vann gjennom renseprosesser og bruk av nedbørsvann.
- Probase og Bertel O. Steen Eiendomsforvaltning** har inngått samarbeid hvor vi benytter et digitalt verktøy som forenkler og effektiviserer brannvernarbeidet. Systemet, kombinert med revisjonsbefaringer gir oss det totale bilde av brann sikkerheten og hvor vi må sette inn tiltak for å oppfylle interne og lovpålagte krav.
- FDVweb (CuroTec) og Bertel O. Steen Eiendom** har utvidet et langt samarbeid, med å ta i bruk flere av FDV-web sine digitale hjelpemidler. FDV-web er et skybasert drift- og vedlikeholdssystem.

Driftsavdeling består av 10 dedikerte medarbeidere som har bred kompetanse innen fagene VVS, Elektro og Byggdrift. Vi drifter våre bygg med høy kvalitet og kostnadseffektive løsninger.

Sammenlikning av våre driftskostnader per m² mot bransjesnitt



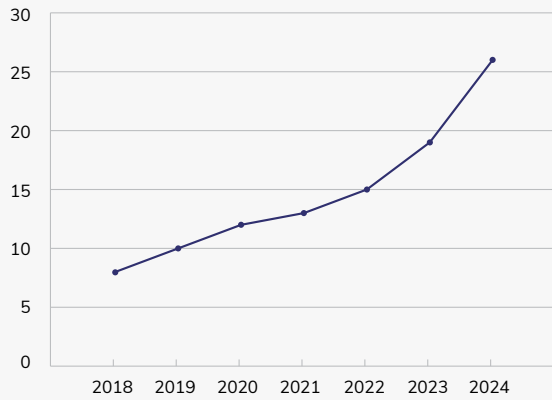
Newsec Basale sitt utvalg for nøkkeltall:

Antall eiendommer: 34
 Samlet areal: 298 914 m²
 Rene kontorarealer 72 %

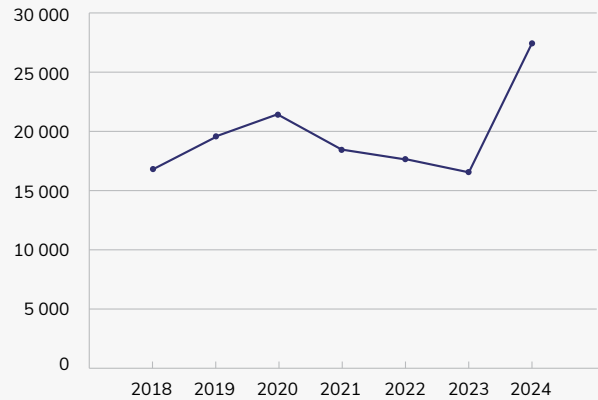
■ BOS Eiendom Kr/KVM
■ Bransjetall gjennomsnitt Kr/KVM

Teknisk drift

Antall eiendommer under forvaltning



m² under drift/forvaltning pr årsverk



Viktige hendelser

Sogn Arena, Oslo

Nytt utleveringssenter

Vi har i samarbeid med Bertel O Steen Ullevål bygget et flott, tidsriktig utleveringssenter for biler i deres «flagship store» på Sogn Arena. Her er det tilrettelagt for at kunden skal få en helt spesiell opplevelse ved overlevering av sin nye bil.

Ny hovedinngang

Førsteintrykk er viktig.

Det startet med et ønske om å gi de tidligere anonyme inngangene A og B mer synlighet og identitet. Forprosjektet ledet kjapt til en beslutning om å bygge et helt nytt inngangsparti sentrert på byggets fasade. Dette gir god synlighet for besøkende og en visuell kontakt med kantine.

Kantine

I oktober kunne vi endelig ønske velkommen til nyoppusset kantine på Sogn Arena.

Kantinen har fått et stort løft, med overflater i moderne farger og utførelse, samt nye møbler. Det er bygget på en kombinasjon av tradisjonelle sittegrupper og ulike loungegrupper, og er inspirert av hotell-lobbyer som skal fylle ulike formål til ulike tider av døgnet. Vi ser at løftet har gitt effekt – det er flere som spiser i kantine daglig enn før, og mange av sittegruppene brukes til uformelle møter, telefonsamtaler og gruppearbeid utover kantineens åpningstid.



Viktige hendelser

Nils Hansens vei 9-11, Oslo

Den ubebyggede eiendommen i Nils Hansensvei 9-11 ble kjøpt i 2018. Det har siden den tid pågått omreguleringsarbeid for eiendommen.

Tidlig i 2022 ble vi anbefalt av kommunen å avvente med videre arbeid med vår nye plan i påvente av utredningsarbeidet kommunen hadde igangsatt for vei og teknisk infrastruktur i området. Denne anbefalingen ble fulgt.

Utredningsarbeidet skulle vært slutført i Q4 i 2022, men var ikke klart før desember 2023. Resultatene fra utredningsarbeidet virker å samsvare godt med innsendt planforslag, men kommunen mener nå det er forhold relatert til sosial infrastruktur og støy som ikke er svart ut, og har uttrykt ønske om at planforslaget trekkes,

og der ett utvidet planområde inngår i en ny plansak. Det pågår dialog med kommunen, som ønsker å bruke utviklingen av Bryn Øst, der eiendommen ligger, som en pilot for en ny modell for gjennomføring av områdekartlegging og analyse der kommunale etater og private grunneiere samarbeider tettere om utredninger og kartlegginger for å sikre raskere og mer forutsigbare planprosesser.

Trondheimsveien 187, Berger

Reguleringsarbeidet som ble igangsatt i 2022 ble sendt inn medio 2023. Den nye reguleringen skal muliggjøre en utbygging av dagens bygg 1 med 5 000 m² lager/logistikkarealer i tillegg til å ivareta utbyggingsmulighet av et bygg 2. Reguleringen forventes godkjent i 2024.



Viktige hendelser

Vestre Linnes vei 8, Lier

I 2022 ble arbeidene med å lukke vedlikeholdsetterslep i verkstedene påbegynt. Disse arbeidene ble utført av Seby AS og ble avsluttet 2. halvdel av 2023. Arbeidene ble utført i etapper hvor leietaker hadde full drift i verkstedene gjennom hele prosessen.

I andre halvdel av 2022 ble det startet opp et forprosjekt i samarbeid med Seltor AS for arbeidene med å total rehabiliterer og påbygge salgs- og administrasjonsarealene. Arbeidene ble startet opp medio 2023 og skal ferdigstilles medio 2024.

Entreprisemodell som er valgt, er basert på et samspill mellom entreprenøren og byggherren gjennom et forprosjekt som senere endte opp i gjennomføring av prosjektet. Modellen krever et nært samarbeid gjennom alle prosjektets faser hvor partene sammen finner de beste løsningene for arealene.

Leietakers utfordringer ved en ombygging av de eksisterende lokalene ble diskutert med leietaker. En løsning var at leietaker ble i lokalene, men måtte flytte internt etter hvor arbeidene med rehabiliteringen ville foregå. Dette ville medføre betydelige lenger byggetid i tillegg til en utfordrende hverdag for forhandleren. Etter søk i nærområdet fant forhandler et lokale i nærheten som kunne leies i byggeperioden og som kunne huse midlertidig både administrasjons- og salgslokaler. Bertel O. Steen Eiendom inngikk leieavtale for disse lokalene og forhandleren flyttet inn.

Som et ledd i Bertel O. Steen Eiendom sin bærekraftstrategi, var det viktig å ombruke mest mulig av de eksisterende konstruksjoner i tillegg til at alle nye konstruksjoner ble prosjektert mest mulig bærekraftig. Alle nye bærende konstruksjoner ble prosjektert i limtre eller massiv tre. De eksisterende limtrekonstruksjonene i taket i den gamle salgshallen ble bevart og ble

en del av bæresystemet i det nye taket. Dette er vårt første prosjektet hvor det ble utført en pre-analyse for senere Breeam In-Use sertifisering

Det er som vanlig, et nært samarbeid med forhandler om bilmerkens krav til overflater og innredning av salgslokalene (CI) som pågår parallelt med prosjekteringen av bygget

Den uvanlige kalde og snørike vinteren har skapt utfordringer mht fremdrift og entreprenøren jobber for å komme på planen igjen.



Viktige hendelser

Parkveien 27-31

Parkveien 27-31 er regnet som Bertel O. Steens arnested, og har vært i familien Steens eie siden 1912. Eiendommene har vært brukt som privatbolig, kontor, salgshall og verksted frem til tidlig 2000-tall. Etter at all bil-relatert virksomhet ble flyttet fra sentrum, har det vært drevet restaurant, hotell og ulik næringsvirksomhet på adressen. Blant byggene finner man Oslos antatt eldste mur-villa, og meget tidlige sveitser-villaer med forhager; unike bygg med spennende historie og en rekke kjente, tidligere eiere og beboere.

Bertel O. Steen Eiendom inngikk i 2018 en samarbeidsavtale med Aspelin Ramm Eiendom om regulering og utvikling av kvartalet gjennom etableringen av et felleseid selskap; Parkveien Utvikling.

Parkveien Utvikling har i 5 år arbeidet tett med Byantikvaren i Oslo om et reguleringsforslag som både ivaretar området sine unike historie og typpologi, og åpner for nye bygg av høy kvalitet, og i 2023 vedtok Bystyret i Oslo enstemmig den

foreslåtte reguleringsplanen, som åpner for ca 700 m² nye næringsarealer og ca 3000 m² nye boliger.

Med sin beliggenhet på hjørnet av Slottsparken og alle byens fasiliteter rett utenfor døren, er dette et enestående prosjekt i norsk sammenheng. 2024 vil gå med til prosjektering av ny bebyggelse, og kartlegging av alle omkringliggende bygg for å eliminere risikoen for skader på både fredet bebyggelse og på naboeiendommene. Reiulf Ramstad Arkitekter, som har bistått i reguleringsarbeidet, har tegnet 5 vakre bygg, som i skala tilpasser seg omgivelsene, og henter inspirasjon fra nabolaget i både materialbruk og fargevalg, selv om de fremstår som bygg av sin tid. Totalt vil prosjektet bestå av 50-60 leiligheter med hver sine kvaliteter og gjennomtenkte løsninger, tilpasset en moderne, urban livsstil. Kombinert med en bakgård som åpnes for allmenn ferdsel og etablering av serverings- og kulturfunksjoner på bakkeplan skal vi skape en oase det vil snakkes om i og utenfor både Oslo og Norge.



Årets utvalgte eiendom – Professor Kohtsvei 77-87

Historie

Professor Kohtsvei 85-87 har i mange år vært eid av Bertel O. Steen Eiendom AS. Opp gjennom årene har eiendommen blitt brukt til alt fra bolighus, bensinstasjon, bilverksted, kontorer og butikker. I 2016/2017 begynte arbeidet med å vurdere annen bruk av eiendommen, og det falt naturlig at utviklingsarbeidet i hovedsak konsentrerte seg om etablering av boliger. Prof. Kohtsvei 77-87 var et gammelt og nedslitt næringsområde som lå midt i et boligområde. Det ble derfor naturlig at utviklingsprosjektet så på muligheten for å innlemme de to andre næringseiendommene sammen med Prof. Kohtsvei 85-87 inn i et større boligutviklingsprosjekt.



Bilde viser tidlig bensinstasjon i Professor Kohtsvei 85

Skissefasen

Eierne av Prof. Kohtsvei 83, AS Stabekk Auto, og eierne av Prof. Kohtsvei 77, Tobojac AS, ble kontaktet ang. muligheten for å selge sine eiendommer for videreutvikling til et stort boligprosjekt. Tobojac AS var villig til å selge, men AS Stabekk Auto ønsket å legge sin eiendom inn i et felles prosjektutviklingselskap mot å få sin forholdsmessige eierandel. Prof. Kohtsvei Utvikling AS (PKVU) ble opprettet og alle eiendommene i Prof. Kohtsvei 77-87 ble lagt inn for utvikling.

Bertel O. Steen Eiendom AS ønsket å få inn mer boligkompetanse inn i selskapet PKVU og valgte etter en runde i markedet hvor aktuelle samarbeidspartnere ble vurdert, å inngå avtale med Backe Prosjekt AS som partner.

Eierforholdet i PKVU ble etter dette:

- Bertel O. Steen Eiendom AS – 41 %
- Backe Prosjekt AS – 41 %
- AS Stabekk Auto – 18 %

Backe Prosjekt ble engasjert av PKVU som prosjektledere for utvikling og gjennomføring av prosjektet i tillegg til at de ble engasjert som forretningsfører for selskapet.

Selskapet PKVU kom i drift i 2017 og arbeidet med regulering startet opp Q3 2017 med oppstartsmøte i Q4 2017.

Arkitekt ble engasjert og konseptarbeid, skisser og myndighetskontakt startet opp.

Prosjektet fikk navnet «Smedens hage» og arkitektens tanker for prosjektet var at

«Smedens hage er utformet for å være i dialog med den varierte bebyggelsen på Stabekk, bebyggelsen på og rundt Fornebu og småhusbebyggelsen i nabolaget. Et variert boligområde med assosiasjoner til hageby.»

Det var flere utfordringer i prosjektet i skissefasen. Det ble en omfattende dialog med kommunen rundt forhold som utnyttelse, støy fra E18, fotavtrykk, høyder og vernestatus på enkelte bygg i planområdet, kalt «Lilleholtet» i perioden 2018 til 2021.

Årets utvalgte eiendom – Professor Kohtsvei 77-87



Forprosjektfasen

Reguleringen ble vedtatt i Q4 2021. Parallelt med kontraktsforhandlinger med entreprenøren besluttet styret i PKVUsalgstarti Q1 2022. Første halvdel av 2022 gikk med til å forhandle om løsninger og kostnader med entreprenøren hvor prosjektet ender opp med en totalentreprisekontrakt med Backe Stor-Oslo AS som utførende entreprenør.

Bærekraft

Det har vært en dialog med entreprenøren i forprosjektfasen om bærekraftstiltak i gjennomføringen av prosjektet.

Før oppstart ble følgende diskutert:

1. Byggherre bestilte ombruksrapport for å avklare om der var deler av eksisterende

bygningssmasse som kunne ombrukes. Store deler av bygningssmassen viste seg dessverre å være utfordrende å gjenbruke, men enkelte elementer ble imidlertid demontert for mulig ombruk.

2. Det ble prosjektert med å gjennomføre alle rivearbeider av eksisterende bygningssmasse fossilfritt, samt fossilfrie grunnarbeider ved bruk av biodiesel. Dette ga en estimert miljøbesparelse på **191 tonn CO2-ekvivalententer (CO2e)**
3. Betongleveransene prosjekteres som lavkarbonbetong klasse B. Dette ga en miljøbesparelse på **262 tonn CO2e**, målt mot bransjestandard.

Årets utvalgte eiendom – Professor Kohtsvei 77-87

Gjennomføring

Etter et tilfredsstillende antall leilighets salg besluttet PKVU byggestart Q3 2022. Kontrakten med entreprenøren tilsier ferdigstillelse av prosjektet i perioden Q4 2024-Q2 2025.

Pr 31.12.23 ligger prosjektet i rute og ca 60 % av entreprisen er utført. Entreprenørens byggeplassorganisasjon har en utfordrende oppgave med å styre prosjektet, som er delt inn i flere trinn. Enkelte deler av prosjektet har

aktiviteter i grunnen, mens i andre deler av prosjektet er finish arbeidene i full gang. Salget det siste året har vært preget av den generelle usikkerheten leilighetsmarkedet har hatt. Salget har gått tregt, men av totalt 157 leiligheter i prosjektet er 113 leiligheter solgt pr 31.12.23 og det selges leiligheter jevnlig.

Ut fra de generelle markedsutsiktene ser vi muligheter for en positiv utvikling i salgstakt, spesielt i andre halvår 2024.



Årets utvalgte eiendom

– Professor Kohtsvei 77-87

Bærekraft i gjennomføringen

1. Beboer i nærområdet fikk mulighet til å demontere 2 stk store carporter, da disse materialene var fullt brukbare. Vedkommende fikk dermed ombrukt disse til eget formål, og prosjektet slapp rivning og avfallshåndtering.
2. Underentreprenør demonterte takplater fra PKV 77, da de anså disse som fullgode til eget formål. Prosjektet slapp dermed rivning og avfallshåndtering.
3. Byggherre har bestilt bruk av ECO-gips i prosjektet. Gipsplatene har tilsvarende egenskaper som en normal gipsplate, men et betydelig lavere klimautslipp relatert til seg. Dette gir en estimert miljøbesparelse på 50 tonn CO2e
4. Prosjektet har lagt til rette for at rørlegger kan prefabrikkere sprinkler. Det innebærer at rørlegger kan ha produksjon i eget lokale, hvor mulighet for avfallsminimering og optimalisering er bedre enn på en ordinær byggeplass. Sprinkler monteres derfor i en tidlig fase, f r innvendige vegger monteres.
5. Entrepren rpiloterer bruk av precut for stenderverk i vegger på deler av prosjektet, for å vurdere hvordan dette påvirker effektivitet og avfallsmengde. Entreprenøren vil da utføre 3 tilsynelatende etasjer på ulik m te: 1 etasje med fallende (tilfeldige) lengder, 1 etasje med fotkapp (faste lengder), og 1 etasje med precut (100 % byggesett) .
6. Bruk av fjernvarme til oppvarming i byggeperioden.



Styrets årsberetning



Selskapet og konsernets resultater

Selskapsregnskap

Resultatet i selskapsregnskapet til Bertel O. Steen Eiendom Holding AS viser en økning på 13 millioner kroner i årets årsresultat sammenlignet med 2022, hovedsakelig forklart av økning i konsernbidrag fra døtre, som reflekterer en sunn økonomi i de underliggende konsernene.

Konsernregnskap

Omsetning per desember 2023 var på 289 millioner kroner, hvorav 236 millioner kroner kom fra leieinntekter og 53 millioner kroner fra salgsgjavnst av eiendommen Lerstadveien i Ålesund. Økning i leieinntektene i 2023 var i hovedsak drevet av inflasjonsjustering på 6,5 %. Kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter, hensyntatt betaling av netto rentekostnader på 67 millioner kroner, bidro med 109 millioner kroner.

Avskrivningene økte i 2023 med 47 millioner kroner grunnet ekstraordinære regnskapsmessige nedskrivninger av tre eiendommer. Nedskrivningsvurderingene er

gjort per eiendom og behovet oppstod grunnet endringer i makroøkonomiske faktorer i løpet av 2023. På konsernnivå foreligger det merverdier per 31.12.2023 med 2 530 millioner kroner, som gir en tilfredsstillende belåningsgrad i forhold til virkelige verdier.

I november 2023 ble Parkveien 27-31 AS kjøpt for 132 millioner kroner. Kjøpet er klassifisert som midlertidig eie, da det i januar er solgt videre til et felleseid selskap. Det ble investert ytterligere 83 millioner kroner i varige driftsmidler. Det ble utbetalt et lån til Bertel O. Steen Holding AS på 70 millioner kroner i tillegg til utbetaling av utbytte på 40 millioner kroner. Investeringsaktivitetene og finansieringsaktivitetene, ble omtrentlig finansiert av kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, salget av Lerstadveien (93 millioner kroner), og økt opplåning i bank (130 millioner kroner)

Finanskostnader økte i 2023 som følge av det økte rentebildet.

Konsernresultat - Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Tall i MNOK	2023	2022
Leieinntekter	236	222
Andre driftsinntekter	53	58
= SUM DRIFTSINNTEKTER	289	280
Lønns- og driftskostnader	42	36
= FORVALTNINGSRESULTAT (EBITDA)	247	245
Av- og nedskrivninger	118	69
Sum finansposter	62	60
= RESULTAT FØR SKATT	68	115
Skattekostnad	16	13
= ÅRSRESULTAT	52	102

Virksomhetens art

Bertel O. Steen Eiendom driver med forvaltning og utvikling av eiendom i hovedsak på østlandet, men har også eiendommer på vestlandet og sørllandet. Hovedkontoret ligger i Lørenskog. Se mer om virksomheten i avsnittet over om «Hvem er vi» og «Strategi».

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 2023 rapporterte konsernet 0 personskader av alvorlig karakter og 0 personskader av mindre alvorlig karakter. 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 2023 var 2,0 prosent, 0,2 prosentpoeng lavere enn i 2022. Korttidsfraværet var 0,7 prosent i 2023, som er 0,2 prosent lavere enn i 2022.



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 Eiendom hadde en kvinneandel på 25 prosent i 2023, som er likt med 2022. 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

Påvirkning ytre miljø

Vi erkjenner at vår bransje har et stort fotavtrykk på miljøet, hvor blant annet Co2 utslipp tilknyttet oppvarming av bygg, utslipp fra produksjon av bygningsmaterialer, vannforbruk og avfall, er fokusområder. I Bertel O. Steen Eiendom er vi opptatt av å redusere vår påvirkning på det ytre

miljøet og jobber derfor aktivt for å redusere negative miljøeffekter fra vår virksomhet. Se gjennomgangen av årets bærekraftsaktiviteter omtalt over i rapporten for en mer utfyllende redegjørelse.

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:

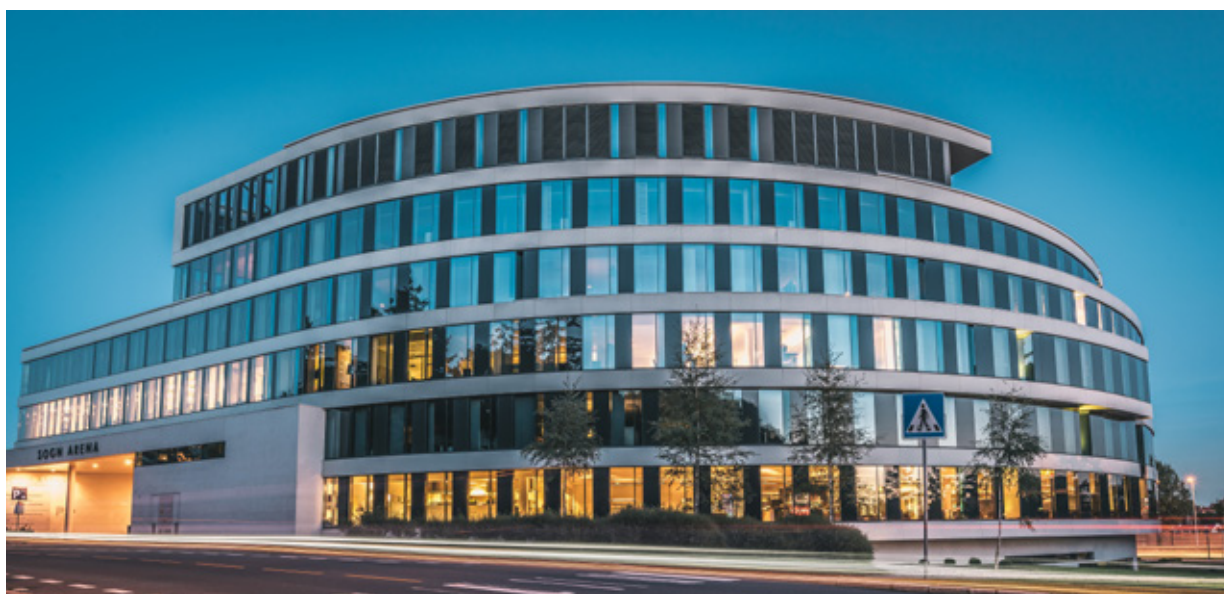
- Risiko og nødvendige tiltak som ivaretar kontinuitet og sikring av informasjon identifiseres gjennom risikovurderinger som skal oppdateres minimum én gang i året, samt ved større endringer.
- Slike endringer kan for eksempel være endringer i lovpålagte krav, virksomhet, tjenester, prosjekter, arkitektur, 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 (åpenshetsloven)

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenshetsloven) blir tilgjengeliggjort på selskapets nettside www.boseiendom.no, innen 30.06.2024.



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. Selskapet har lange leieavtaler med solide motparter som bidrar til å trygge fremtidig

likviditet. 1100 millioner kroner av totale lån er sikret med fastrente i tillegg til at lånene samlet sett har lang løpetid før det er behov for refinansiering. Selskapets belåningsgrad i forhold markedsverdien av eiendommene er relativt lav, som reduserer selskapets renterisiko. 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 2024 har fått et løft med en leiejustering tilsvarende endringene i KPI med 4,1 %. Selskapet har lange leieavtaler med solide motparter. En stor andel av selskapets bankfinansiering har fastrente, som gir forutsigbarhet for finansieringskostnader. Positiv leieutvikling i en rekke segmenter i kombinasjon med avtagende vekst i byggekostnader samt utsikter til lavere rente, vil kunne gi muligheter for gode eiendomsinvesteringer. Eiendomsmarkedet anses å være på vei tilbake mot en ny balanse og normalisering, selv om dette kan ta noe tid.

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 2023, 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

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS fikk et årsresultat i 2023 på 73 millioner kroner. Det foreslås å utbetale et utbytte og konsernbidrag på 40 millioner kroner, mens 33 millioner kroner foreslås overført til annen egenkapital.

Hendelser etter balansedagen

I 2024 har Eiendomskonsernet fortsatt den gode utviklingen fra 2023. Det er ikke identifisert hendelser etter balansedagen med regnskapsmessig effekt for årsregnskapet 2023.

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

«elektronisk signert»

Jens-Fredrik Jalland
Styrets leder

«elektronisk signert»

Harald Frigstad
Styremedlem

«elektronisk signert»

Eirik Andre Gjelsvik
Styremedlem

«elektronisk signert»

Katrine Klovholt Fjeldhus
Styremedlem

«elektronisk signert»

Helene Bryde Steen
Styremedlem

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2023	2022	(Tall i hele tusen)	Note	2023	2022
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekter		236 014	223 562
0	0	Andre driftsinntekter	<u>3</u>	53 146	56 905
0	0	Sum driftsinntekter		289 160	280 467
Driftskostnader					
0	0	Lønnskostnader	<u>4/5</u>	19 693	17 238
0	0	Av- og nedskrivninger	<u>6</u>	117 749	68 982
3 600	2 034	Andre driftskostnader	<u>7/8</u>	22 067	18 385
3 600	2 034	Sum driftskostnader		159 509	104 604
(3 600)	(2 034)	Driftsresultat		129 650	175 862
Finansposter					
91 424	73 965	Inntektsført konsernbidrag		0	0
30 127	10 972	Finansinntekter	<u>9</u>	14 547	1 331
(24 745)	(6 378)	Finanskostnader	<u>9</u>	(81 764)	(67 841)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	<u>10</u>	5 150	6 102
96 806	78 559	Sum finansposter		(62 068)	(60 407)
93 207	76 526	Resultat før skattekostnad		67 582	115 455
(20 521)	(16 841)	Skattekostnad	<u>11</u>	(15 544)	(13 380)
72 686	59 684	Årsresultat		52 038	102 076
Disponering:					
40 000	40 000	Avsatt utbytte		40 000	40 000
32 686	19 684	Overført til (fra) annen egenkapital		12 038	62 076

Balanse

Del 1

Morselskap				Konsern	
2023	2022	(Tall i hele tusen)	Note	2023	2022
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<u>6/12</u>	2 150 145	2 229 919
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	<u>6</u>	4 817	1 422
0	0	Sum varige driftsmidler		2 154 962	2 231 341
		Finansielle anleggsmidler			
0	0	Lån til foretak i samme konsern	<u>10</u>	160 000	0
743 488	743 488	Aksjer og andeler i samme konsern	<u>10/12</u>	0	0
0	0	Aksjer i tilknyttet selskap og andre aksjer	<u>10</u>	62 911	62 097
0	0	Andre langsiktige fordringer	<u>10</u>	4 800	5 800
743 488	743 488	Sum finansielle anleggsmidler		227 711	67 897
743 488	743 488	Sum anleggsmidler		2 382 674	2 299 238
		Omløpsmidler			
		Investeringer			
0	0	Kortsiktige investeringer	<u>10</u>	130 895	0
0	0	Sum investeringer		130 895	0
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer		1 248	2 679
209 935	73 965	Kortsiktige fordringer konsern		79 832	161 586
29	7	Andre fordringer		5 338	11 347
0	0	Forskuddsbetalte kostnader		1 440	1 295
209 964	73 972	Sum fordringer		87 858	176 908
2 780	0	Bankinnskudd og kontanter	<u>12</u>	6 233	3 523
212 744	73 972	Sum omløpsmidler		224 986	180 431
956 232	817 461	SUM EIENDELER		2 607 660	2 479 669

Balanse

Del 2

Morselskap				Konsern	
2023	2022	(Tall i hele tusen)	Note	2023	2022
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
60	60	Aksjekapital	<u>13/14</u>	60	60
737 002	737 002	Overkurs	<u>13</u>	737 002	737 002
737 062	737 062	Sum innskutt egenkapital		737 062	737 062
		Opptjent egenkapital			
42 538	19 684	Annen egenkapital	<u>13</u>	(1 645)	(13 683)
779 600	756 746	SUM EGENKAPITAL		735 417	723 378
		GJELD			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Pensjonsforpliktelser	<u>5</u>	3 410	2 968
0	0	Utsatt skatt	<u>11</u>	35 995	40 972
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		39 405	43 940
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>12</u>	1 730 000	1 600 000
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		1 730 000	1 600 000
		Kortsiktig gjeld			
0	3 738	Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>12</u>	0	5 296
0	0	Leverandørgjeld		6 257	21 011
136 632	135	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		32 116	2 590
0	16 841	Betalbar skatt	<u>11</u>	0	16 866
0	0	Skyldige offentlige avgifter		1 944	1 686
40 000	40 000	Foreslått utbytte	<u>13</u>	40 000	40 000
0	0	Annen kortsiktig gjeld	<u>15</u>	22 522	24 901
176 633	60 715	Sum kortsiktig gjeld		102 838	112 351
176 633	60 715	SUM GJELD		1 872 243	1 756 291
956 232	817 461	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 607 660	2 479 669

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS – Oslo, 18 april 2024

Jens-Fredrik Jalland
Styrets lederEirik Andre Gjelsvik
StyremedlemHarald Frigstad
StyremedlemKathrine Klovholt Fjeldhus
Styrets lederHelene Bryde Steen
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2023	2022	(Tall i hele tusen)	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
93 207	76 526	Resultat før skattekostnad		67 582	115 455
(16 841)	(10 871)	Periodens betalte skatt	<u>10</u>	(16 866)	(17 640)
0	0	Tap (gevinst) ved salg av varige driftsmidler		(51 309)	0
0	0	Ordinære avskrivninger	<u>4</u>	71 473	68 982
0	0	Nedskrivninger varige driftsmidler	<u>4</u>	46 277	0
(91 424)	(73 965)	Innteksført konsernbidrag		0	0
73 965	49 427	Innbetalt konsernbidrag		0	0
0	0	Endring i kundefordringer		1 431	(968)
0	(14)	Endring i leverandørgjeld		(14 754)	8 126
(66 793)	(4 865)	Endring i konsernfordringer (konsernkonto)		0	0
8 412	(4)	Endring i andre kortsiktige poster		4 943	3 931
526	36 233	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		108 776	177 885
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og imm. eiendeler		93 134	(7 386)
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og imm. eiendeler	<u>4</u>	(83 195)	(112 763)
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	<u>10</u>	(131 709)	(43 562)
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak		0	52 245
(60 000)	0	Utbetaling utlån til andre konsernselskaper		(70 000)	0
0	0	Innbetaling utlån fra andre konsernselskaper		0	40 000
0	0	Mottatt utbytte fra tilknyttet selskap		0	1 990
0	0	Innbetalinger av langsiktig fordring		1 000	14 800
(60 000)	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(190 770)	(54 675)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
105 992	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		130 000	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	(100 000)
(3 738)	3 738	Netto endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		(5 296)	5 296
(40 000)	(40 000)	Utbetalinger av utbytte	<u>13</u>	(40 000)	(40 000)
62 254	(36 262)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		84 704	(134 704)
2 780	(29)	Netto endring i likvider gjennom året		2 709	(11 494)
0	29	Likviditetsbeholdning 01.01		3 523	15 017
2 780	0	Likviditetsbeholdning 31.12		6 233	3 523

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 eiendomskonsernet er eliminert.

Aksjer og andeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Investering i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper vurderes til kostmetoden i selskapsregnskapene. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående, og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra 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.

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

Noter

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 skjønsmessige poster med forutsetninger som endres over tid. Fremtidige hendelser som medfører endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i

den perioden endringen oppstår. Estimater og underliggende forutsetninger vurderes løpende.

Inntekter

Ved tjenest salg: 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 skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

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

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

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell konkret vurdering av enkeltfordringer. I tillegg gjøres det for øvrige

Noter

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.

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 Linnesteien 8 AS	Lørenskog	100%
Liamyrene 3 AS	Lørenskog	100%
Ekreiveien 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%
Gardermoen Nord Eiendomsutvikling 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%

Noter

Note 3

ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	Konsern	
	2023	2022
Andre driftsinntekter		
Salgsgevinster ved salg av eiendom	51 612	52 763
Andre driftsinntekter	1 534	4 142
Sum andre driftsinntekter	53 146	56 905

Note 4

LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM.

Lønnskostnader mm.	2023	2022
Lønn	23 123	21 252
Arbeidsgiveravgift	4 487	3 473
Pensjonskostnader	1 701	1 543
Andre ytelser	1 502	971
Aktiverte lønnskostnader	(11 120)	(10 000)
Sum lønnskostnader	19 693	17 238
Antall årsverk sysselsatt (i hele tall)	20	19
Ytelser til ledende personer		
Lønn, bonus, pensjonskostnader og andre godtgjørelser til daglig leder	0	0
Styrehonorar	1 000	653
<i>Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:</i>		

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagte revisjonstjenester	157	33	684	347
Teknisk bistand	12	30	423	408
Sum revisjonskostnader	169	62	1 106	755

Noter

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 20 ansatte.

Aktuarmessige beregninger av ytelsesordninger

Konsernet har usikret pensjonsforpliktelse som belastes direkte over drift. Ordningen omfatter 1 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 5 ansatte.

	2023	2022
Pensjonskostnad		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	28	15
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	4	2
Resultatført virkning av estimatavvik	0	29
Netto pensjonskostnad usikrede pensjoner	32	47
Innskuddsplan over drift	479	447
Sum ytelsesplaner	510	494
Innskuddspensjon	909	1 049
AFP-ordning	281	0
Sum pensjonskostnader	1 701	1 543

Noter

	2023	2022
Pensjonsmidler / -forpliktelser		
Opptjente pensjonsforpliktelser	1 219	1 027
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	(242)	18
Ikke resultatført planendring	0	0
Netto pensjonsforpliktelser før arbeidsgiveravgift	977	1 045
Periodisert arbeidsgiveravgift	30	(2)
Netto pensjonsforpliktelser aktuar	1 007	1 043
Netto pensjonsmidler aktuar	0	0
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	2 403	1 924
Sum balanseførte pensjonsforpliktelser	3 410	2 968
Forpliktelsen er knyttet til følgende pensjonsordninger:		
Usikrede pensjonsavtaler	1 007	1 043
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	2 403	1 924
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	3 410	2 968
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	3,70 %	3,20 %
Forventet lønnsregulering	3,75 %	0,00 %
Forventet pensjonsøkning	2,25 %	0,00 %
Forventet G-regulering	2,40 %	0,00 %

Noter

Note 6

VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tomt/ bygning	Driftsløsøre/ inventar o.l.	2023 Sum	2022 Sum
Anskaffelseskost 1.1.	3 031 609	12 312	3 043 921	2 936 631
Tilgang ved oppkjøp	0	0	0	18 009
Tilgang	79 029	4 167	83 195	112 763
Avgang	(76 750)	0	(76 750)	(23 705)
Anskaffelseskost 31.12.	3 033 887	16 479	3 050 366	3 043 698
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	801 689	10 891	812 583	756 457
Årets ordinære avskrivninger	70 701	772	71 473	68 982
Årets nedskrivning	46 277	0	46 277	0
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	(34 925)	0	(34 925)	(13 082)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	883 742	11 662	895 407	812 357
Bokført verdi 31.12.	2 150 145	4 817	2 154 959	2 231 341
Økonomisk levetid	0-50 år	3-5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Tomter avskrives ikke. Årets nedskrivning er relatert til tomter, som både er påvirket av økte bygge- og rentekostnader.

Note 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Vedlikehold	0	0	12 392	10 790
Regnskap- og revisjonshonorar	169	77	2 673	2 362
Kostnader til varige driftsmidler (bilkostnader mm.)	0	0	3 998	3 903
Administrasjonskostnader (kontorrekvisita, forsikringer mm.)	3 431	1 957	3 004	1 330
Sum andre driftskostnader	3 600	2 034	22 067	18 385

Noter

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	2023
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	201 037
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	1 231
Renteinntekter	Bertel O. Steen Holding AS med datterselskaper	13 018
Totalt		215 287
Kostnader	Motpart	2023
Kjøp/leie av biler og verkstedtjenester	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	2 212
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	5 187
Totalt		7 400

Note 9

FINANSPOSTER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	29 255	10 817	13 018	17
Annen renteinntekt	872	156	1 390	1 308
Annen finansinntekt	0	0	138	5
Sum finansinntekt	30 127	10 972	14 547	1 331
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(24 195)	(6 225)	0	0
Annen rentekostnad	(132)	(151)	(76 303)	(64 637)
Annen finanskostnad	(418)	(2)	(5 461)	(3 204)
Sum finanskostnad	(24 745)	(6 378)	(81 764)	(67 840)
Resultatandel fra tilknyttet selskap	0	0	5 150	6 102
Sum finansposter	5 382	4 594	(62 068)	(60 407)

Noter

Note 10

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	345 883	2 699
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %	162 833	215 309	(45 674)
Bertel O. Steen Næringseiendom AS	Lørenskog	100 %	248 729	248 729	(10 858)
Bertel O Steen Eiendom AS	Lørenskog	100 %	7 454	8 233	(3 481)
Sum aksjer i konsernselskap			743 488	818 153	(57 313)

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	12 197	1 171	(3 935)	9 432
Bileiendom Invest AS	Oslo	20 %	13 300	2 877	(477)	(400)	2 001
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	44 611	45 190	887	0	46 077
Prof Kohts vei utvikling AS	Oslo	41 %	40 909	821	3 568	0	4 389
Sum investeringer i tilknyttede selskaper			113 673	61 086	5 150	(4 335)	61 900

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

Kortsiktige investeringer	Balanseført
Aksjer i midlertidig eie	130 895
Sum	130 895

Aksjer i midlertidig eie gjelder investering i Parkveien 27-29 AS som ble kjøpt 31.oktober 2023 og videresolgt den 1.1.2024 til Parkveien Utvikling AS.

	Konsern	
Langsiktig fordring som forfaller senere enn ett år	2023	2022
Langsiktig lån til Bertel O. Steen Holding AS	160 000	0
Andre fordringer	4 800	5 800
Sum langsiktig fordring	164 800	5 800

Noter

Note 11 SKATT

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
20 521	16 841	Betalbar skatt	20 521	16 866
0	0	Avsatt for lite (mye) tidligere år	0	411
0	0	Endring i utsatt skatt	(4 977)	(3 897)
20 521	16 841	Skattekostnad	15 544	13 380
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:				
93 207	76 526	Resultat før skatt	67 582	115 455
20 505	16 836	Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (22 %)	14 868	25 400
20 521	16 841	Faktisk skattekostnad	15 544	13 380
(16)	(6)	Forskjell mellom nominell og faktisk skattekostnad	(676)	12 021
Skatteeffekten av følgende poster:				
(16)	(6)	Kostnader uten fradrag / inntekter uten skatteplikt	(853)	(9 040)
0	0	Resultatført aksjegevinster og aksjenedskrivninger	(838)	(1 540)
0	0	Aksjeutbytte fra andre selskap	0	0
0	0	Resultat fra tilknyttet selskap	1 970	1 343
0	0	Andre poster	(955)	21 258
(16)	(6)	Sum forskjell	(676)	12 021
Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:				
Skattefordel (-forpliktelse)				
0	0	Driftsmidler	(29 002)	(41 607)
0	0	Pensjonspremie/- forpliktelse	750	653
0	0	Gevinst og tap	(8 466)	(91)
0	0	Fordringer	723	73
0	0	Bokført utsatt skattefordel (-forpliktelse)	(35 995)	(40 972)
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
20 521	16 841	Betalbar skatt på årets resultat	20 521	16 866
(20 521)	0	Skatteeffekt av mottatt (avgitt) konsernbidrag	(20 521)	0
0	16 841	Sum betalbar skatt	0	16 866

Noter

Note 12

BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Balanseført gjeld som er sikret ved pant:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 730 000	1 600 000
Sum	0	0	1 730 000	1 600 000

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 2025, forlenget med ett (1) år. Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Bertel O. Steen Bileiendom AS, Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS og heleide døtre (selskapene):

- Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapene
- Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapene
- Førsteprioritets pant etter panteloven § 4-10 i alle selskapene

I avtalen er det lånekrav tilknyttet egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad (LTV). Per 31.12.2023 var tnok 630 000 trukket opp i lånefasiliteten.

3. 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 31.12.2023 var tnok 500 000 trukket opp i lånefasiliteten.

4. 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 31.12.2023 var tnok 600 000 trukket opp i lånefasiliteten.

For alle avtaler var alle lånekrav oppfylt pr. 31.12.2023.

Noter

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld				
Tomter og bygninger	0	0	1 867 426	1 938 682
Finansielle anleggsmidler	743 488	743 488	0	0
Sum	743 488	743 488	1 867 426	1 938 682

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 AS stiller som selvskyldnerkausjonist for ethvert mellomværende på den juridiske konsernkonto.

Note 13

EGENKAPITAL

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	737 002	(13 683)	723 378
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Avsatt utbytte	0	0	(40 000)	(40 000)
Årets resultat	0	0	52 038	52 038
Egenkapital 31.12.	60	737 002	(1 645)	735 417

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	60	737 002	19 684	756 746
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	(9 832)	(9 832)
Avsatt utbytte	0	0	(40 000)	(40 000)
Årets resultat	0	0	72 686	72 686
Egenkapital 31.12.	60	737 002	42 538	779 600

Noter

Note 14

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.

Note 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter	0	0	9 543	7 999
Påløpt lønn, feriepenger og styrehonorar	0	0	7 013	6 403
Andre påløpte kostnader	0	0	5 965	10 499
Sum annen kortsiktig gjeld	0	0	22 522	24 901



Klimagassregnskap 2023

Hele porteføljen pr. 13.12.2023

Forord

Denne årsrapporten presenterer Bertel O. Steen Eiendom AS sitt klimagassregnskap for 2023.

Selskapet benytter systemet Varig for oversikt over sine utslipp og utarbeidelse av klimagassregnskap.

I regnskapet inkluderes utslipp fra materialbruk i byggeprosjekter ferdigstilt rapporteringsåret. I 2023 ble ingen byggeprosjekter ferdigstilt.

Fra drift av eiendommer inkluderes utslippet fra energi, vannforbruk og produsert avfall. Rapporten viser data for strømforbruk hentet fra Elhub, fjernvarmeforbruk fra lokasjonens fjernvarmeleverandør, avfall fra benyttede avfallsleverandører, og vannforbruk fra kommunene og egne avlesninger.

Sammenlikningen fra år til år er ikke korrekt da tallene fra årene 2018 og 2019 er 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 systemet hensyntar ikke å kun dele på kvadratmeter som genererer driftsdata.

Selskapet rapporterer i kapittel Energi om en økning på 13% klimagassutslipp. Denne økningen kan forklares med at det sommeren 2023 ble skiftet eier av strømagonnementet for alle byggene i Solheimveien. Da forsvinner også historikken i strømforbruket fra systemet og utslippet ble i 2022 ca. 13% lavere en reelt. Justert for denne endringen er utslippet fra energi på nivå med fjoråret.

Bertel O. Steen Eiendom er nå i gang med å utarbeide baseline for klimagassregnskapet i tråd med EUS bærekraftsdirektiv (CSRD) og GHG protokollen. Dette arbeidet vil gi oss en høyere grad av nøyaktighet og forståelse av vårt klimagassregnskap.

Leseren må merke seg at rapporten generert for 2022 ikke skal holdes opp mot rapporten generert for 2023. Endringer i f.eks. utslippsfaktorer får tilbakevirkende kraft slik at tallene for 2022 i rapporten for 2023 vil være oppdaterte og dermed også i utgangspunktet presentere riktig relativ nedgang eller økning i utslipp.

Eiendommer som er medtatt i denne rapporten er:

1. Fjellhamarveien 3
2. Bedriftsveien 120

3. Berger Skedsmo
4. Bryggeriveien 5
5. Damsletta 2
6. Dikeveien 1
7. Ekraeven 27
8. Energiveien 11
9. Gjerluvegen 3
10. Hensmoveien 1
11. Hvamveien 2
12. Industriveien 7B
13. Kokstaddalen 53
14. Liamyrane 3
15. Maridalsveien 85-87 Bygg 1
16. Maridalsveien 85-87 Bygg 2
17. Maridalsveien 85-87 Bygg 3
18. Maridalsveien 85-87 Bygg 4
19. Maridalsveien 85-87 Bygg 5
20. Maridalsveien 85-87 Bygg 6
21. Maridalsveien 85-87 Bygg 7 - del 1
22. Maridalsveien 85-87 Bygg 7 - del 2
23. Maridalsveien 85-87 Bygg 8
24. Maridalsveien 85-87 Bygg 9
25. Sogn Arena – Klaus Torgårdsvei 3
26. Solheimveien 15 - Bygg F
27. Solheimveien 15 - Bygg G
28. Solheimveien 15 - Bygg H
29. Solheimveien 7 - Bygg A
30. Solheimveien 7 - Bygg B/C
31. Solheimveien 7 - Bygg D
32. Solheimveien 7 - Bygg E
33. Svanedamsveien 6-8
34. Vassbotnen 9
35. Vestre Linnestveien 8

Introduksjon



Antall eiendommer

35



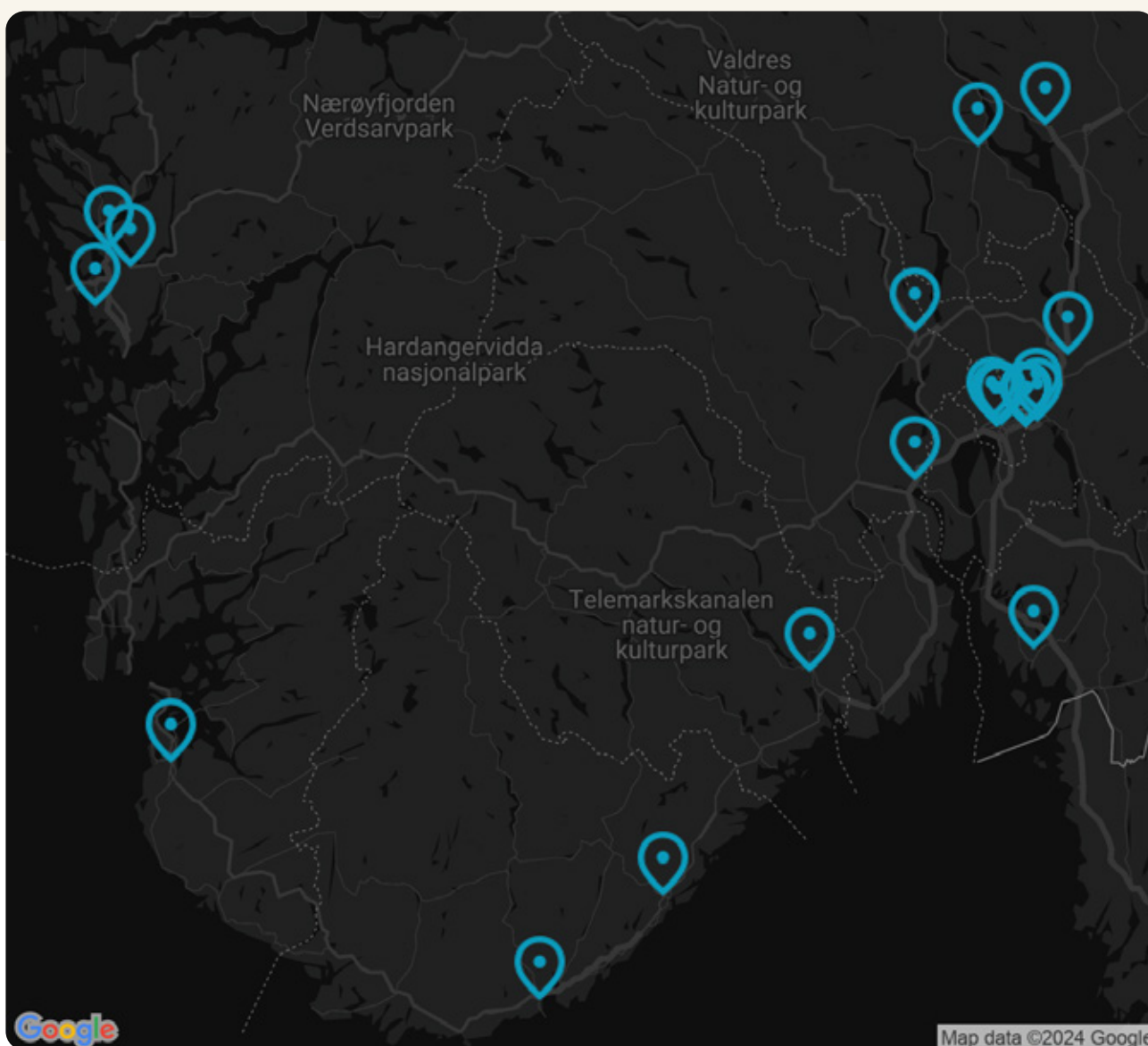
Total areal

166 311 m²



Totalt utslipp

1.6141 kt CO₂e



Høydepunkter

Den årlige bærekraftsrapporten for Hele porteføljen pr. 13.12.2023 oppsummerer miljøpåvirkningene av eiendommene i 2023. 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
190.96 kWh

Avfallsmengde per m²
11.377 kg
↘ 5.39%

Sorteringsgrad
77.24 %
↗ 3.04%

Vannmengde per m²
219.57 l
↘ 25.72%

Utslipp per m²
9.7061 kg CO₂e

Driftsutlipp per m²
9.7061 kg CO₂e
↗ 12.35%

Energi

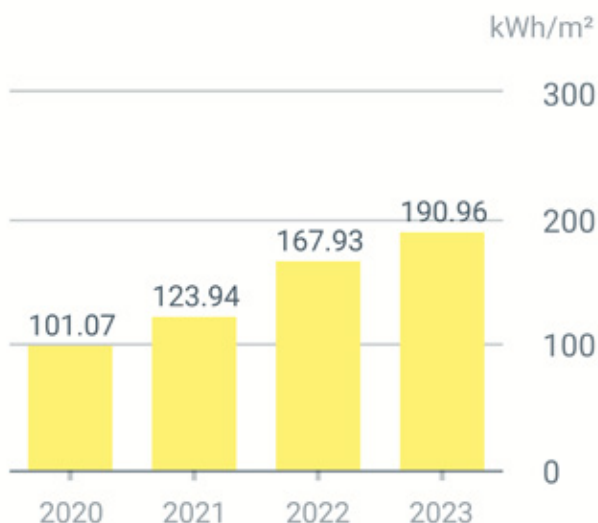
Total Energi
31.758 GWh

Energi per m²
190.96 kWh/m²

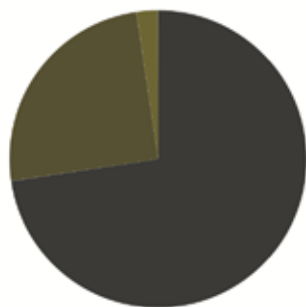
Klimagassutslipp
1.5132 kt CO₂e
↗ 13.58%

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

Energiforbruk år for år



Fordeling av energi



73% ● Elektrisitet
25% ● Fjernvarme
2% ● Biodrivstoff

73% Det største forbruket kommer fra: Elektrisitet .

Avfall

Total Avfallsmengde

1.8922 kt

↘ 5.39%

Avfallsmengde per m²

11.377 kg/m²

↘ 5.39%

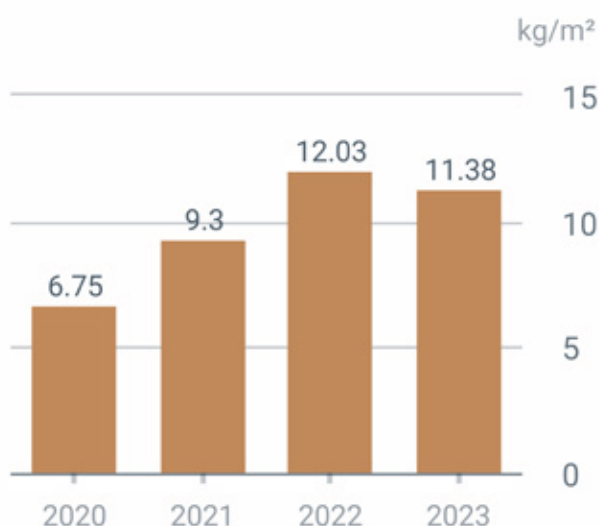
Klimagassutslipp

85.516 t CO₂e

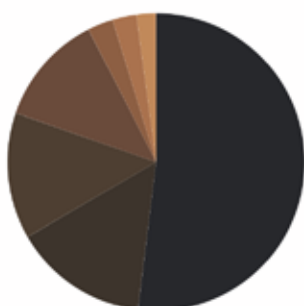
↗ 2.1%

Hele porteføljen pr. 13.12.2023 genererte 1 892 175.18 kg avfall i løpet av 2023. Dette er like mye som 11.38 kg per m². Sammenliknet med forrige periode tilsvarer dette en reduksjon av utslipp fra avfall med 5.39%. Diagrammet "Fordeling av avfallsfraksjoner" viser de 7 største avfallsfraksjonene i Hele porteføljen pr. 13.12.2023. Den største avfallsfraksjonen i vekt er Farlig avfall. Fraksjonen med høyest Co2-avtrykk er Blandet avfall.

Avfallsmengde år for år



Fordeling av avfallsfraksjoner

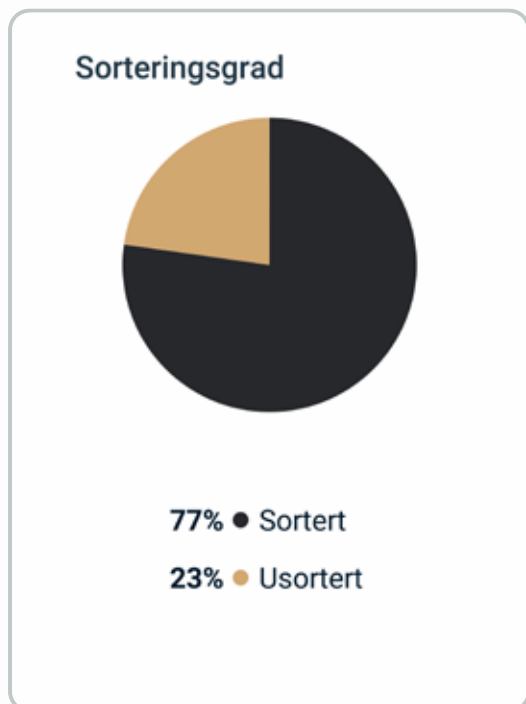


52% ● Annet	3% ● EE-avfall
15% ● Papir, papp og karto...	3% ● Gummi
14% ● Bioavfall og slam	1% ● Plast
12% ● Metall	

52% Den største fraksjonen er: Annet

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

36.517 dam³

↘ 25.72%

Vannmengde per m²**219.57 l/m²**

↘ 25.72%

Utslipp

15.374 t CO₂e

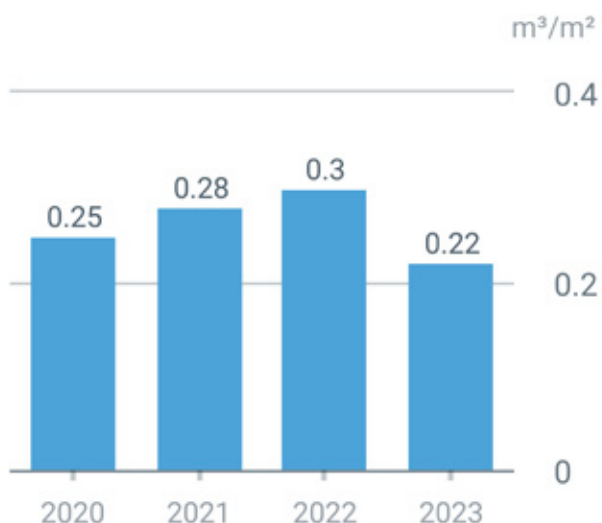
↘ 25.72%

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 2023 har vannforbruket i Hele porteføljen pr. 13.12.2023 blitt redusert med 25.72 % sammenlignet med 2022.

Vannforbruk år for år



Karbonfotavtrykk

Totalt utslipp

1.6141 kt CO₂e

Karbonintensitet

9.7061 kg CO₂e/m²

40 % industrien

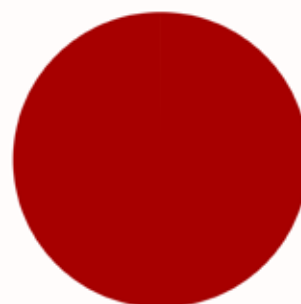
Ifølge ulike studier står byggebransjen for omtrent 40 % av de årlige globale CO₂-utslippene. Disse utslippene kommer både fra konstruksjon, drift, utvikling og avhendingsfasen.

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



100% ● Driftsutslipp

0% ● Materialutslipp

Driftsutslipp

Totalt driftsutslipp

1.6141 kt CO₂e

↗ 12.35%

Driftsutslipp per m²9.7061 kg CO₂e/m²

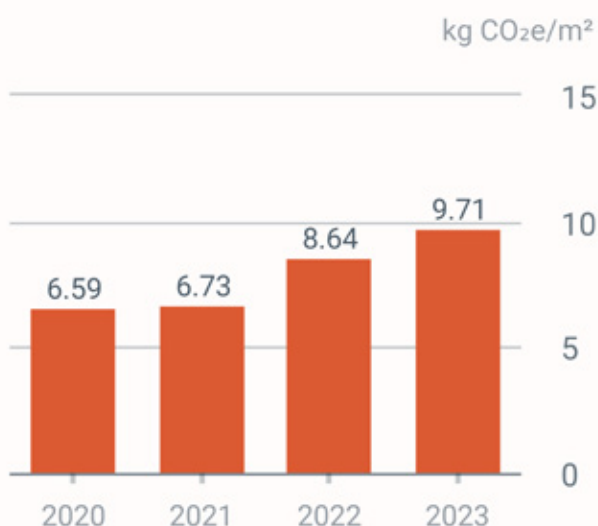
↗ 12.35%

Jo høyere CO₂-utslippet er, desto større vil miljøpåvirkningen fra eiendommens drift være. Hele porteføljen pr. 13.12.2023 genererte 9.71 kg karbonekvivalenter per kvadratmeter i 2023.

Det er 12.35% høyere driftsutslipp sammenlignet med forrige rapporteringsår 2022.

De elementene med høyest utslipp for Hele porteføljen pr. 13.12.2023 i 2023 vises i diagrammet "Fordeling av driftsutslipp".

Driftsutslipp år for år



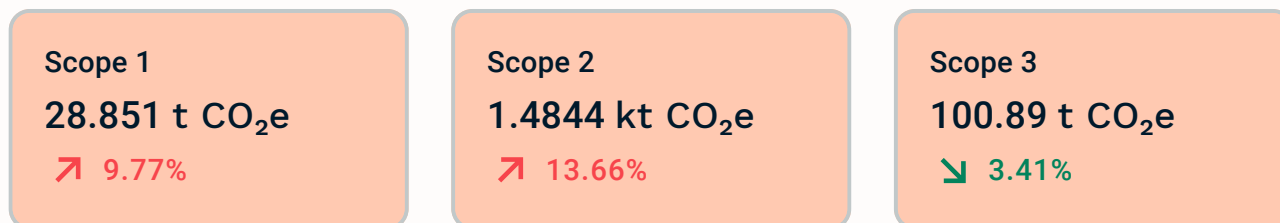
Fordeling av driftsutslipp



58% ● Elektrisitet
34% ● Fjernvarme
5% ● Avfall
2% ● Biodrivstoff
1% ● Vann

58% Det største karbonutslippet kommer fra: Elektrisitet.

Scope 1, 2 og 3



Scope 1: Utslipp produsert på stedet

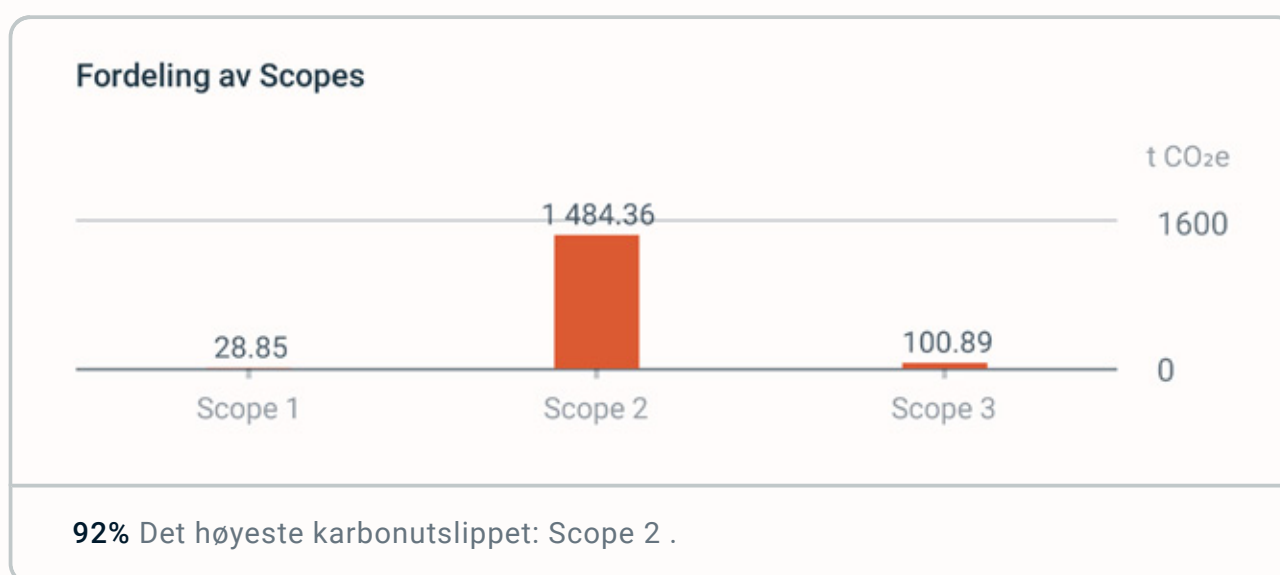
Scope 1 er direkte drivhusgassutslipp (GHG) som kommer fra kilder som er kontrollert eller eid av en organisasjon. Eksempel: Naturgass, biodrivstoff, fyringsolje eller kjølemedier.

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.

Referanseliste

Based on IEA data from IEA (2022) Emission Factors, www.iea.org/statistics. All rights reserved; as modified by Varig Technologies AS

Calculated by Varig based on country specific data

Calculated by Varig based on country specific data (2018)

Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS - gov.uk), 2022

Based on BEIS (gov.uk 2022); as modified by VARIG

Calculated by Varig based on vendor specific data

Bertel  Steen

Eiendom