



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 891 781
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS
Forretningsadresse: Håsteins gate 10
5160 LAKSEVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Mørner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter mv.		6 585 101	6 362 344
Annen driftsinntekt		79 500	72 000
Sum inntekter		6 664 601	6 434 344
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	1 524 000	1 524 000
Annen driftskostnad	3	1 954 112	2 010 728
Sum kostnader		3 478 112	3 534 728
Driftsresultat		3 186 489	2 899 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 135	83 098
Annen finansinntekt		3 640	3 640
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		30 716	
Sum finansinntekter		137 491	86 738
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			26 649
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 718	127 379
Annen rentekostnad		1 052 738	998 151
Sum finanskostnader		1 054 456	1 152 179
Netto finans		-916 966	-1 065 441
Ordinært resultat før skattekostnad		2 269 523	1 834 175
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	492 497	435 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 777 026	1 398 663
Årsresultat		1 777 026	1 398 663
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 777 026	1 398 663
Totalresultat		1 777 026	1 398 663



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 777 026	398 663
Sum overføringer og disponeringer		1 777 026	1 398 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	35 558 190	37 082 190
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		35 558 190	37 082 190
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	1, 4	3 789 867	3 729 137
Sum finansielle anleggsmidler		3 789 867	3 729 137
Sum anleggsmidler		39 348 057	40 811 327
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1		
Fordringer			
Kundefordringer	1	2 049 696	1 999 997
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	60 084	56 609
Sum fordringer		2 109 780	2 056 606
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	1, 5	125 244	94 528
Sum investeringer		125 244	94 528
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 396 644	5 454 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 396 644	5 454 393
Sum omløpsmidler		8 631 667	7 605 527
SUM EIENDELER		47 979 725	48 416 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	11 920 495	10 143 469
Sum opptjent egenkapital		11 920 495	10 143 469
Sum egenkapital		16 920 495	15 143 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	329 598	447 545
Sum avsetninger for forpliktelser		329 598	447 545
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	27 800 000	29 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 800 000	29 000 000
Sum langsiktig gjeld		28 129 598	29 447 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 001	37 504
Betalbar skatt	9	610 445	417 216
Skattetrekk og skyldige offentlige avgifter		326 758	353 351
Utbytte			1 000 000
Forskudd kunder		1 380 086	1 513 836
Annen kortsiktig gjeld		504 341	503 933
Sum kortsiktig gjeld		2 929 631	3 825 840
Sum gjeld		31 059 229	33 273 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 979 725	48 416 854



Statsautorisert revisor
JOHANNES GULLBRÅ
Salhusvegen 55 – 5131 Nyborg

Telefon 55 19 66 60
Telefax 55 19 66 61
Mob.tlf. 414 38 111
Org.nr.: 875 932 152 MVA
E-post: johannes@gullbra.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Oldernes Eiendomselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oldernes Eiendomselskap AS' s årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.777.026,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, ²⁶/₈-2020



Johannes Gullbrå
Statsautorisert revisor



OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

Note 1 : Regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet er sett opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Øvrige regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

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.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke tap.

Varelager:

Varlageret er vurdert til det laveste av inntakskost og virkelig verdi.

Investering i aksjer og andeler:

Investering i aksjer og andeler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Markedsbaserte aksjer:

Markedsbaserte aksjer er bokført til markedsverdien pr. 31.12.

Note 2 : Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 1.1	6 459 190	50 474 070	962 658	57 895 918
+ Tilgang nye driftsmidler				-
- Avgang driftsmidler til anskaffelseskost				-
= Anskaffelseskost 31.12	6 459 190	50 474 070	962 658	57 895 918
- Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-	21 375 070	962 658	22 337 728
= Bokført verdi 31.12	6 459 190	29 099 000	-	35 558 190
Årets ordinære avskrivninger	-	1 524 000	-	1 524 000
Avskrivningssats	-	ca 3 %	20,00 %	

Note 3 : Ansatte, lønn, honorarer o.l.

Det har ikke vært ansatte i selskapet dette år. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder dette år.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr. 23.000,- og fordeler seg med kr. 18.000,- på revisjon og kr. 5.000,- på andre tjenester. Summane er eks. mva.



OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

Note 4 : Investering i aksjer og andeler.

Investeringen omfatter:	2019	2018
Investering i ikke-børsnoterte aksjer	4 925 093	4 925 093
Nedskrivning	4 925 093	4 925 093
Bokført verdi pr. 31.12.	0	0
Andeler i rentebærende fond	3 863 356	3 800 908
Nedskrivning	73 489	71 771
Bokført verdi pr. 31.12. (markedsverdi)	3 789 867	3 729 137
Sum aksjer og andeler:	3 789 867	3 729 137

Note 5 : Markedsbaserte aksjer.

	2019	2018
Anskaffelseskost	144 218	144 218
Nedskrivning	18 974	49 690
Bokført verdi pr. 31.12.	125 244	94 528

Note 6 : Andre kortsiktige fordringer.

Posten består av:	2019	2018
Forskuddsbetalte kostnader	60 084	56 609
Til gode merverdiavgift	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	60 084	56 609

Note 7 : Antall aksjer, aksjonærer, transaksjoner med nærstående parter.

Selskapets aksjekapital er kr. 5.000.000,- fordelt på 5.000 aksjer à kr. 1.000,-

	Antall aksjer	Stemmerettsandel	
Aksjonærer			
Håvard Tveito	1250	25 %	Daglig leder/ styremedlem
CARU AS	500	10 %	
Vilde Helena Tveito	750	15 %	
Håstein Eiendom AS	2500	50 %	Representert i styret av Bjørn Mørner
Sum	5000	100 %	som styreleder.

Transaksjoner med nærstående parter:

Selskapet leier ut lokale til Olav Mørner AS Autorisert rørleggerfirma for kr. 175.000,- i 2019. Olav Mørner AS er et heleid datterselskap av Håstein Eiendom AS.

**OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS****NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019**

Selskapet har videre kjøpt varer og tjenester fra Olav Mørner AS Autorisert rørleggerfirma for kr. 530.505,- i 2019.

Note 8 : Egenkapital.

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Udekket underskudd	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	5 000 000	0	0	10 143 469	15 143 469
+ årets resultat			0	1 777 026	1 777 026
- utbytte					0
= Egenkapital 31.12	5 000 000	0	0	11 920 495	16 920 495

Note 9 : Betalbar skatt

	2019	2018
Resultat før skattekostnad	2 269 523	1 834 175
+ ikke fradragsberettigede kostnader	1 638	447
- skattefrie inntekter	0	-3 145
- skattefrie inntekter omfattet av fritaksmetoden	-3 640	-3 640
+ sk.pl.del innt.omfattet av fritaksmetoden	109	109
+ nedskrivning finansielle oml.midler		26 649
- verdiøkning markedsbaserte oml.midler	-30 716	
+ tillegg for regnskapsm.nedskr.finans.anl.m.	1 718	127 379
- fradrag for reversering tidl. Nedskrivning aksjer		
Endring i midlertidige forskjeller knyttet til:		
Driftsmidler	536 120	457 625
Kundefordringer	0	69 000
Fremføring av ligningsmessig underskudd	0	-694 618
Skattepliktige resultat	2 774 752	1 813 981
Betalbar skatt	610 445	417 216

Note 10 : Grunnlag utsett skatt/ utsett skattefordel, årets skattekostnad.

	2019	2018
Midlertidige forskjeller knyttet til:		
Driftsmidler	1 649 173	2 185 293
Kundefordringer	-151 000	-151 000
Ligningsmessig underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag utsatt skatt/ utsatt skattefordel	1 498 173	2 034 293
Utsatt skatt/ skattefordel utgjør	329 598	447 544
(skattefordel ved negativt forteign)	22 %	22 %
Årets skattekostnad består av:	2019	2018
For mye avsett forrige år	-1	
Betalbar skatt	610 445	417 216
Endring i utsett skatt	-117 946	18 296
Årets skattekostnad	492 497	435 512



OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

Note 11 : Gjeld til kredittinstitusjoner/ Øvrig langsiktig gjeld/Pantstillelser/Rentesikring.

Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt: kr. 15.000.000,-.

Pantesikret gjeld:	Bokført verdi:
Gjeld til kredittinstitusjoner	kr. 27.800.000,-

er sikret med pant i følgende driftsmidler	Bokført verdi:
Tomter, bygninger o.a.fast eiendom	kr. 31.456.500,-

Selskapet har to lån med følgende sikring:

Lån 1, Pr. 31.12.2019 utgjør dette lånet NOK 9,8 MILL.

Løpetid til 20.09.2021 med ballong NOK 8,9 MILL (avdragsprofil 1/2 årlige avdrag NOK 300.000,-). Rente 6 mndr NIBOR + 1,25 % margin. Rentecap for NOK 8,8 MILL, på 4,0 % ex. Margin til 2027.

Lån 2, Pr. 31.12.2019 utgjør dette lånet NOK 18,0 MILL.

Løpetid til 16.07.2029 med ballong NOK 12.300.000,-. 1/ 2 årlige avdrag a NOK 300.000,-.

Av lånet er TNOK 13.400 renteswappet (fastrente) 3,26 % til 18.01.2024 ex. Margin.

TNOK 4.600 er flytende rente 6 mndr NIBOR + 1,25 % margin.



Årsregnskap

2019

OLDERNES

EIENDOMSELSKAP AS

Organisasjonsnummer 986 891 781



Resultatregnskap			
OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter mv.		6 585 101	6 362 344
Annen driftsinntekt		79 500	72 000
Sum driftsinntekter		<u>6 664 601</u>	<u>6 434 344</u>
Avskrivning på driftsmidler	2	1 524 000	1 524 000
Annen driftskostnad	3	1 954 112	2 010 728
Sum driftskostnader		<u>3 478 112</u>	<u>3 534 728</u>
Driftsresultat		<u>3 186 489</u>	<u>2 899 616</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 135	83 098
Annen finansinntekt		3 640	3 640
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		30 716	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	26 649
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 718	127 379
Annen rentekostnad		1 052 738	998 151
Resultat av finansposter		<u>-916 966</u>	<u>-1 065 441</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 269 523	1 834 175
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	492 497	435 512
Ordinært resultat		<u>1 777 026</u>	<u>1 398 663</u>
Årsresultat		<u>1 777 026</u>	<u>1 398 663</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 777 026	398 663
Sum overføringer		<u>1 777 026</u>	<u>1 398 663</u>



Balanse			
OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	35 558 190	37 082 190
Sum varige driftsmidler		<u>35 558 190</u>	<u>37 082 190</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	1, 4	3 789 867	3 729 137
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 789 867</u>	<u>3 729 137</u>
Sum anleggsmidler		<u>39 348 057</u>	<u>40 811 327</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	2 049 696	1 999 997
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	60 084	56 609
Sum fordringer		<u>2 109 780</u>	<u>2 056 606</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	1, 5	125 244	94 528
Sum investeringer		<u>125 244</u>	<u>94 528</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 396 644	5 454 393
Sum omløpsmidler		<u>8 631 667</u>	<u>7 605 527</u>
Sum eiendeler		<u>47 979 725</u>	<u>48 416 854</u>



Balanse			
OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	<u>11 920 495</u>	<u>10 143 469</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>11 920 495</u>	<u>10 143 469</u>
Sum egenkapital		<u>16 920 495</u>	<u>15 143 469</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	<u>329 598</u>	<u>447 545</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>329 598</u>	<u>447 545</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	<u>27 800 000</u>	<u>29 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>27 800 000</u>	<u>29 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 001	37 504
Betalbar skatt	9	610 445	417 216
Skattetrekk og skyldige offentlige avgifter		326 758	353 351
Utbytte		0	1 000 000
Forskudd kunder		1 380 086	1 513 836
Annen kortsiktig gjeld		504 341	503 933
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 929 631</u>	<u>3 825 840</u>
Sum gjeld		<u>31 059 229</u>	<u>33 273 385</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>47 979 725</u>	<u>48 416 854</u>
Laksevåg, 26.08.2020 Styret i OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS			
_____ Bjørn Mørner - styrets leder -	_____ Håvard Tveito - daglig leder/ styremedlem -	_____ Toril Helene Tveito - styremedlem -	
OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS			Side 3