



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 832 455
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kornsilovegen 54
2316 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 18.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		3 602 478	3 948 975
Forsikringsoppgjør			3 428 000
Sum inntekter		3 602 478	7 376 975
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	758 506	768 447
Tap v/ avgang anleggsmidler			111 136
Andre driftskostnader	3	2 351 647	3 536 112
Sum kostnader		3 110 153	4 415 695
Driftsresultat		492 325	2 961 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			157
Annen renteinntekt		25	306
Sum finansinntekter		25	464
Annen rentekostnad		5 204 433	5 299 738
Andre finanskostnader			35
Sum finanskostnader		5 204 433	5 299 773
Netto finans		-5 204 409	-5 299 309
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 712 084	-2 338 029
Skattekostnad på resultat	4	-1 036 658	2 122 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 675 426	-4 460 096
Årsresultat	6	-3 675 426	-4 460 096
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 675 426	-4 460 096
Totalresultat		-3 675 426	-4 460 096
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap		-3 675 426	-4 460 096
Sum overføringer og disponeringer		-3 675 426	-4 460 096



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	17 242 346	16 205 688
Sum immaterielle eiendeler		17 242 346	16 205 688
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 8	118 390 260	119 109 024
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	199 592	239 334
Sum varige driftsmidler		118 589 852	119 348 358
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	145 000	115 000
Sum finansielle anleggsmidler		145 000	115 000
Sum anleggsmidler		135 977 197	135 669 046
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		8 276 673	8 276 673
Fordringer			
Kundefordringer	1	7 877	65 684
Andre kortsiktige fordringer		317 507	297 455
Sum fordringer		325 384	363 139
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		231 414	2 226 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 414	2 226 139
Sum omløpsmidler		4 695 135	6 727 615
SUM EIENDELER		140 672 332	142 396 661

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (16 336 aksjer à kr 1 000)	6, 7	16 336 000	16 336 000
Overkurs	6	35 164 000	35 164 000
Annen innskutt egenkapital	6	521 077	521 077
Sum innskutt egenkapital		52 021 077	52 021 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	6	70 555 972	66 880 546
Sum opptjent egenkapital		-70 555 972	-66 880 546
Sum egenkapital	6, 9	-18 534 895	-14 859 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 000 000	149 000 000
Ansvarlig lånekapital	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	9 634 931	7 450 000
Sum annen langsiktig gjeld		158 634 931	156 450 000
Sum langsiktig gjeld		158 634 931	156 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		426 544	468 697
Skyldige offentlige avgifter		71 354	34 250
Annen kortsiktig gjeld		74 399	303 183
Sum kortsiktig gjeld		572 297	806 130
Sum gjeld		159 207 228	157 256 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 672 332	142 396 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415203

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 832 455
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kornsilovegen 54
2316 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 990 832 455
OLRUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		3 602 478	3 948 975
Forsikringsoppgjør			3 428 000
Sum inntekter		3 602 478	7 376 975
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	758 506	768 447
Tap v/ avgang anleggsmidler			111 136
Andre driftskostnader	3	2 351 647	3 536 112
Sum kostnader		3 110 153	4 415 695
Driftsresultat		492 325	2 961 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			157
Annen renteinntekt		25	306
Sum finansinntekter		25	464
Annen rentekostnad		5 204 433	5 299 738
Andre finanskostnader			35
Sum finanskostnader		5 204 433	5 299 773
Netto finans		-5 204 409	-5 299 309
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-4 712 084	-2 338 029
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 036 658	2 122 067
Årsresultat	6	-3 675 426	-4 460 096
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 675 426	-4 460 096
Totalresultat		-3 675 426	-4 460 096
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 675 426	-4 460 096
Sum overføringer og disponeringer		-3 675 426	-4 460 096



Organisasjonsnr: 990 832 455
OLRUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	17 242 346	16 205 688
Sum immaterielle eiendeler		17 242 346	16 205 688

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	2, 8	118 390 260	119 109 024
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	199 592	239 334
Sum varige driftsmidler		118 589 852	119 348 358

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5	145 000	115 000
Sum finansielle anleggsmidler		145 000	115 000

Sum anleggsmidler

		135 977 197	135 669 046
--	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		8 276 673	8 276 673
------------------	--	------------------	------------------

Fordringer

Kundefordringer	1	7 877	65 684
Andre kortsiktige fordringer		317 507	297 455
Sum fordringer		325 384	363 139

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		231 414	2 226 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 414	2 226 139

Sum omløpsmidler

		4 695 135	6 727 615
--	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

		140 672 332	142 396 661
--	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (16 336 aksjer à kr 1 000)	6, 7	16 336 000	16 336 000
Overkurs	6	35 164 000	35 164 000



Annen innskutt egenkapital	6	521 077	521 077
Sum innskutt egenkapital		52 021 077	52 021 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	6	70 555 972	66 880 546
Sum opptjent egenkapital		-70 555 972	-66 880 546
Sum egenkapital	6, 9	-18 534 895	-14 859 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	149 000 000	149 000 000
Ansvarlig lånekapital	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	9 634 931	7 450 000
Sum annen langsiktig gjeld		158 634 931	156 450 000
Sum langsiktig gjeld		158 634 931	156 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		426 544	468 697
Skyldige offentlige avgifter		71 354	34 250
Annen kortsiktig gjeld		74 399	303 183
Sum kortsiktig gjeld		572 297	806 130
Sum gjeld		159 207 228	157 256 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 672 332	142 396 661



Organisasjonsnr: 990 832 455
OLRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022
for
Olrud Eiendom AS

Innhold:

Årsregnskap

Noter



OLRUD EIENDOM AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Husleieinntekter		3 602 478	3 948 975
Forsikringsoppgjør		0	3 428 000
Sum husleieinntekter		3 602 478	7 376 975
Ordinære avskrivninger	2	758 506	768 447
Tap v/ avgang anleggsmidler		0	111 136
Andre driftskostnader	3	2 351 647	3 536 112
Sum driftskostnader		3 110 153	4 415 695
Driftsresultat		492 325	2 961 280
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	157
Renteinntekter		25	306
Rentekostnader		5 204 433	5 299 738
Andre finanskostnader		0	35
Resultat av finansposter		-5 204 409	-5 299 309
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 712 084	-2 338 029
Skattekostnad på resultat	4	-1 036 658	2 122 067
Resultat		-3 675 426	-4 460 096
Årets resultat	6	-3 675 426	-4 460 096
Overføringer			
Overført til / fra udekket tap		3 675 426	4 460 096
Sum overføringer		-3 675 426	-4 460 096



OLRUD EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	4	17 242 346	16 205 688
Sum immaterielle eiendeler		17 242 346	16 205 688
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 8	118 390 260	119 109 024
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	199 592	239 334
Sum varige driftsmidler		118 589 852	119 348 358
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	145 000	115 000
Sum finansielle anleggsmidler		145 000	115 000
Sum anleggsmidler		135 977 197	135 669 046
OMLØPSMIDLER			
Egenregi prosjekter - beholdning		4 138 336	4 138 336
Sum Egenregi prosjekter - beholdning		4 138 336	4 138 336
Fordringer			
Kundefordringer	1	7 877	65 684
Andre kortsiktige fordringer		317 507	297 455
Sum fordringer		325 384	363 139
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
		231 414	2 226 139
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		231 414	2 226 139
Sum omløpsmidler		4 695 135	6 727 615
SUM EIENDELER		140 672 332	142 396 661



OLRUD EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (16 336 aksjer à kr 1 000)	6, 7	16 336 000	16 336 000
Overkurs	6	35 164 000	35 164 000
Annen innskutt egenkapital	6	521 077	521 077
Sum innskutt egenkapital		52 021 077	52 021 077
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-70 555 972	-66 880 546
Sum opptjent egenkapital		-70 555 972	-66 880 546
Sum egenkapital	6, 9	-18 534 895	-14 859 470
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 000 000	149 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	9 634 931	7 450 000
Sum langsiktig gjeld		158 634 931	156 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		426 544	468 697
Skyldige offentlige avgifter		71 354	34 250
Annen kortsiktig gjeld		74 399	303 183
Sum kortsiktig gjeld		572 297	806 130
Sum gjeld		159 207 228	157 256 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 672 332	142 396 661

Hamar, 23.02.2023

Styret i OLRUD EIENDOM AS

Eivind Olrud
Styrets leder

Anders Olrud
Daglig leder/styremedlem



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter inngått leiekontrakt og dens oppstartstidspunkt og faktureres hver måned. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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 fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% for 2021 og 22% for 2022 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 reversere i samme periode er utflignet og nettoført.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter/ani u/ utførelse	Bygg	Boliger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	59 855 085	39 073 372	30 496 951	804 112	130 229 521
Avgang prosjekt/bygg				0	0
Anskaffelseskost 31.12.	59 855 085	39 073 372	30 496 951	804 112	130 229 521
Akkumulerte avskrivninger	0	-8 053 270	-2 981 879	-604 521	-11 639 669
Bokført verdi pr. 31.12	59 855 085	31 020 102	27 515 072	199 592	118 589 852
Årets avskrivninger	0	413 695	305 070	39 742	758 507
Økonomisk levetid		100 år	100 år	7-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2022

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 50% stilling som lønnes fra Olrudgruppen AS, og ellers ingen ansatte og det er for 2022 ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse av noe slag. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP ihht lov om offentlig tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 76 058 eks. mva etter fradrag for forholdsmessig mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 036 658	2 122 067
Skattekostnad ordinært resultat	-1 036 658	2 122 067

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 712 084	-2 338 029
Permanente forskjeller	0	11 983 789
Endring i midlertidige forskjeller	-422 289	-314 568
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 331 192
Skattepliktig inntekt	-5 134 372	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	17 801 071	17 956 177	155 105
Fordringer	-21 500	-147 300	-125 800
Gevinst – og tapskonto	-1 361 837	-1 813 431	-451 594
Sum	16 417 734	15 995 446	-422 289
Akkumulert fremførbart underskudd	-94 792 036	-89 657 664	5 134 372
Grunnlag for utsatt skattefordel	-78 374 302	-73 662 218	4 712 084
Utsatt skattefordel (22 %)	-17 242 346	-16 205 688	1 036 658



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2022

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	145 000	115 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Øvrig langiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Nærstående selskap	9 634 931	7 450 000	0	0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	16 336 000	35 164 000	521 077	-66 880 546	-14 859 470
Pr 01.01.2022	16 336 000	35 164 000	521 077	-66 880 546	-14 859 470
Årets resultat				-3 675 426	-3 675 426
Pr 31.12.2022	16 336 000	35 164 000	521 077	-70 555 972	-18 534 895

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital består av 16 336 aksjer, pålydende kr 1 000 pr. aksje, totalt kr 16 336 000,-.

Selskapets aksjonær er:

	Eierandel
Vang Brænderi AS	70 %
Kema Holding AS	30 %



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2022

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Gjelden forfaller i sin helhet 30.03.2025, men selskapet har intensjon om å reforhandle innen denne tid, og forutsatt reforhandling vil kr. 149 000 000 være utestående etter 5 år.

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 000 000	Fast eiendom pål. 175 000 000 Kundefordringer pål. Driftstilbehør pål.	118 589 852 29 377 199 592

Selskapet har en rentebytteavtale inngått 17.02.2020 og løpet til 17.02.2025 pålydende kr. 140 000 000

Note 9 Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. 3 675 426 etter skatt, mot et underskudd kr. 4 460 096 i 2021. Bokført egenkapital er negativ. Olrud Eiendom jobber med utvikling av et tomteområde i Danmyr i Fredrikstad, som forventes realisert over en femårsperiode. Det foreligger merverdier i prosjektet, og styret vurderer at selskapet ville hatt positiv egenkapital dersom virkelig verdi ble lagt til grunn. Selskapet har sikret tilstrekkelig likviditet gjennom inngåelse av et ansvarlig lån med eier KEMA Holding AS. Rammen på lånet var 10 MNOK per 31.12.2022, den 12.05 2023 er det inngått en ny låneavtale hvor rammen økt til 20 MNOK. Styret mener ut fra dette at det ikke foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



KPMG AS
Vangsveien 73
N-2317 Hamar

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Olrud Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olrud Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: VOBIN-KECDM-QEJEH-JI3M7-E55U-SHFKM



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hamar, 16. mai 2023
KPMG AS

Tom Kristian Braaten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VOBIN-KECDM-QEJEH-J3M7-E5SU-SHFKM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Kristian Braaten

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5993-4-1656696

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-16 18:01:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V0BIN-KECDM-QEJEH-J3M7-E5SU-SHFKM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022
for
Olrud Eiendom AS

Innhold:

Årsregnskap

Noter



OLRUD EIENDOM AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Husleieinntekter		3 602 478	3 948 975
Forsikringsoppgjør		0	3 428 000
Sum husleieinntekter		3 602 478	7 376 975
Ordinære avskrivninger	2	758 506	768 447
Tap v/ avgang anleggsmidler		0	111 136
Andre driftskostnader	3	2 351 647	3 536 112
Sum driftskostnader		3 110 153	4 415 695
Driftsresultat		492 325	2 961 280
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	157
Renteinntekter		25	306
Rentekostnader		5 204 433	5 299 738
Andre finanskostnader		0	35
Resultat av finansposter		-5 204 409	-5 299 309
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 712 084	-2 338 029
Skattekostnad på resultat	4	-1 036 658	2 122 067
Resultat		-3 675 426	-4 460 096
Årets resultat	6	-3 675 426	-4 460 096
Overføringer			
Overført til / fra udekket tap		3 675 426	4 460 096
Sum overføringer		-3 675 426	-4 460 096



OLRUD EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	4	17 242 346	16 205 688
Sum immaterielle eiendeler		17 242 346	16 205 688
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 8	118 390 260	119 109 024
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	199 592	239 334
Sum varige driftsmidler		118 589 852	119 348 358
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	145 000	115 000
Sum finansielle anleggsmidler		145 000	115 000
Sum anleggsmidler		135 977 197	135 669 046
OMLØPSMIDLER			
Egenregi prosjekter - beholdning		4 138 336	4 138 336
Sum Egenregi prosjekter - beholdning		4 138 336	4 138 336
Fordringer			
Kundefordringer	1	7 877	65 684
Andre kortsiktige fordringer		317 507	297 455
Sum fordringer		325 384	363 139
Bankinnskudd, kontanter o.l.		231 414	2 226 139
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		231 414	2 226 139
Sum omløpsmidler		4 695 135	6 727 615
SUM EIENDELER		140 672 332	142 396 661



OLRUD EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (16 336 aksjer à kr 1 000)	6, 7	16 336 000	16 336 000
Overkurs	6	35 164 000	35 164 000
Annen innskutt egenkapital	6	521 077	521 077
Sum innskutt egenkapital		52 021 077	52 021 077
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-70 555 972	-66 880 546
Sum opptjent egenkapital		-70 555 972	-66 880 546
Sum egenkapital	6, 9	-18 534 895	-14 859 470
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 000 000	149 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	9 634 931	7 450 000
Sum langsiktig gjeld		158 634 931	156 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		426 544	468 697
Skyldige offentlige avgifter		71 354	34 250
Annen kortsiktig gjeld		74 399	303 183
Sum kortsiktig gjeld		572 297	806 130
Sum gjeld		159 207 228	157 256 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 672 332	142 396 661

Hamar, 23.02.2023
Styret i OLRUD EIENDOM AS

Eivind Olrud
Styrets leder

Anders Olrud
Daglig leder/styremedlem



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter inngått leiekontrakt og dens oppstartstidspunkt og faktureres hver måned. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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 fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% for 2021 og 22% for 2022 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter/anl u/ utførelse	Bygg	Boliger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	59 855 085	39 073 372	30 496 951	804 112	130 229 521
Avgang prosjekt/bygg					0
Anskaffelseskost 31.12.	59 855 085	39 073 372	30 496 951	804 112	130 229 521
Akkumulerte avskrivninger	0	-8 053 270	-2 981 879	-604 521	-11 639 669
Bokført verdi pr. 31.12	59 855 085	31 020 102	27 515 072	199 592	118 589 852
Årets avskrivninger	0	413 695	305 070	39 742	758 507
Økonomisk levetid		100 år	100 år	7-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2022

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 50% stilling som lønnes fra Olrudgruppen AS, og ellers ingen ansatte og det er for 2022 ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse av noe slag. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP ihht lov om offentlig tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 76 058 eks. mva etter fradrag for forholdsmessig mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 036 658	2 122 067
Skattekostnad ordinært resultat	-1 036 658	2 122 067
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 712 084	-2 338 029
Permanente forskjeller	0	11 983 789
Endring i midlertidige forskjeller	-422 289	-314 568
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 331 192
Skattepliktig inntekt	-5 134 372	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	17 801 071	17 956 177	155 105
Fordringer	-21 500	-147 300	-125 800
Gevinst – og tapskonto	-1 361 837	-1 813 431	-451 594
Sum	16 417 734	15 995 446	-422 289
Akkumulert fremførbart underskudd	-94 792 036	-89 657 664	5 134 372
Grunnlag for utsatt skattefordel	-78 374 302	-73 662 218	4 712 084
Utsatt skattefordel (22 %)	-17 242 346	-16 205 688	1 036 658



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2022

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	145 000	115 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Nærstående selskap	9 634 931	7 450 000	0	0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	16 336 000	35 164 000	521 077	-66 880 546	-14 859 470
Pr 01.01.2022	16 336 000	35 164 000	521 077	-66 880 546	-14 859 470
Årets resultat				-3 675 426	-3 675 426
Pr 31.12.2022	16 336 000	35 164 000	521 077	-70 555 972	-18 534 895

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital består av 16 336 aksjer, pålydende kr 1 000 pr. aksje, totalt kr 16 336 000,-.

Selskapets aksjonær er:	Eierandel
Vang Brænderi AS	70 %
Kema Holding AS	30 %



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2022

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Gjelden forfaller i sin helhet 30.03.2025, men selskapet har intensjon om å reforhandle innen denne tid, og forutsatt reforhandling vil kr. 149 000 000 være utestående etter 5 år.

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 000 000	Fast eiendom pål. 175 000 000 Kundefordringer pål. Driftstilbehør pål.	118 589 852 29 377 199 592

Selskapet har en rentebytteavtale inngått 17.02.2020 og løpet til 17.02.2025 pålydende kr. 140 000 000

Note 9 Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. 3 675 426 etter skatt, mot et underskudd kr. 4 460 096 i 2021. Bokført egenkapital er negativ. Olrud Eiendom jobber med utvikling av et tomteområde i Danmyr i Fredrikstad, som forventes realisert over en femårsperiode. Det foreligger merverdier i prosjektet, og styret vurderer at selskapet ville hatt positiv egenkapital dersom virkelig verdi ble lagt til grunn. Selskapet har sikret tilstrekkelig likviditet gjennom inngåelse av et ansvarlig lån med eier KEMA Holding AS. Rammen på lånet var 10 MNOK per 31.12.2022. den 12.05 2023 er det inngått en ny låneavtale hvor rammen økt til 20 MNOK. Styret mener ut fra dette at det ikke foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.