



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 050 881  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLSET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Høgvollvegen 8  
6018 ÅLESUND

### 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: Kristin Borgen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

### 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, 28.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			-242 500
<b>Sum inntekter</b>			<b>-242 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			247 637
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 139	12 179
Annen driftskostnad	4	278 497	11 505
<b>Sum kostnader</b>		<b>288 636</b>	<b>271 321</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-288 636</b>	<b>-513 821</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28	46
Annen finansinntekt		2 962	2 549
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 989</b>	<b>2 595</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		211 777	124 116
Annen rentekostnad		4 995	3 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>216 772</b>	<b>127 160</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-213 783</b>	<b>-124 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-502 419</b>	<b>-638 385</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 583 817	38 241
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 086 236</b>	<b>-676 626</b>
<b>Årsresultat</b>	12	<b>-3 086 236</b>	<b>-676 626</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 086 236	-676 626
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 086 236</b>	<b>-676 626</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	1 500 622	4 084 439
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 500 622</b>	<b>4 084 439</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	9 472 148	6 378 823
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	100 600	110 739
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 572 748</b>	<b>6 489 562</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	6	15 893	15 893
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 893</b>	<b>15 893</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 089 262</b>	<b>10 589 894</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			0
Andre fordringer		5 005	21 385
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 005</b>	<b>21 384</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	13 557	8 277
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 557</b>	<b>8 277</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 562</b>	<b>29 662</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 107 824</b>	<b>10 619 555</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (500 aksjer à kr 1 000,00)	10, 11, 12	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	12	33 453	33 453
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>533 453</b>	<b>533 453</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	13 376 617	10 290 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 376 617</b>	<b>-10 290 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-12 843 164</b>	<b>-9 756 928</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	13	19 028 035	17 708 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 028 035</b>	<b>17 708 506</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 028 035</b>	<b>17 708 506</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 370 715	514 402
Annen kortsiktig gjeld	13	3 552 238	2 153 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 922 953</b>	<b>2 667 977</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 950 988</b>	<b>20 376 484</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 107 824</b>	<b>10 619 555</b>



BDO AS  
Lerstadvegen 517  
6018 Ålesund

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olset Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Olset Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 International Standards on Auditing (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.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

---

Selskapets egenkapital er tapt og det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### Styret 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 andre 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 bokføringskikk i Norge.

Ålesund 31. august 2020

BDO AS

Erik Länglo-Johansen

statsautorisert revisor



## Noter 2019 OLSET EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

#### Skatt

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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Noter 2019

OLSET EIENDOM AS

## Note 1 - Fortsatt drift

På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet står verden midt i en alvorlig global Koronavirus-pandemi, som vi ennå ikke ser alle konsekvensene av. Olset Eiendom AS har ikke erfaring med noe som kan sammenlignes med dette, men konsekvensene overvåkes nøye, og relevante tiltak iverksettes der det er mulig.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, da man har tillit til at norske myndigheter vil legge til rette for at levedyktige bedrifter vil overleve krisen.

Bokført egenkapital er tapt. Jervelleiendommen er solgt i 2020, men merverdien av salget vil ikke gi dekning for udekket tap, og vil derfor være avhengig av velvilje og likviditetstilskudd fra eier for videre drift.

Selskapet vil bruke 2020 til konsolidering og vurdering over hva som må gjøres for å sikre fortsatt drift.

## Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 - Ytelse til ledende personer

Selskapet hadde i 2019 ingen ansatte.

## Note 4 - Revisjonshonorar

Til revisor er det utbetalt kr 18 750 for revisjon og kr 0 for annen bistand. Beløpene er oppgitt inklusive merverdiavgift.

## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Bygninger vedrører boligeiendom som ikke avskrives.

	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	6 378 823	581 672	6 960 495
Tilgang i året	3 093 325	0	3 093 325
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>9 472 148</b>	<b>581 672</b>	<b>10 053 820</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2019		(470 933)	(470 933)
Akkumulerte avskr. 31.12.2019		(481 072)	(481 072)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2019</b>	<b>9 472 148</b>	<b>100 600</b>	<b>9 572 748</b>
Årets avskrivninger		(10 139)	(10 139)
Økonomisk levetid		0 - 15 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>0 - 33,33 %</b>	



Noter 2019

OLSET EIENDOM AS

## Note 6 - Investering i aksjer

Selskapet har investert i følgende aksjer:

Navn	Anskaffelseskost	Virkelig verdi 31.12.2019	Resultatført endring
DNB Nor ASA	15 893		0

## Note 7 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	(502 419)	(638 385)
+/- Permanente forskjeller	(2 962)	(2 549)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(16 402)	(184 509)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(521 782)</b>	<b>(825 443)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	2 583 817	38 241
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>2 583 817</b>	<b>38 241</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	(20 853)	(21 694)	841
Omløpsmidler	(112 955)	0	(112 955)
Kortsiktig gjeld	(15 000)	(15 000)	0
Gevinst- og tapskonto	478 556	382 844	95 712
Skattemessig fremførbart underskudd	(18 895 378)	(19 417 160)	521 782
Netto forskjeller	(18 565 630)	(19 071 010)	505 380
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	12 250 000	(12 250 000)
Sum midlertidige forskjeller	(18 565 630)	(6 821 010)	(11 744 620)
<b>Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%</b>	<b>(4 084 439)</b>	<b>(1 500 622)</b>	<b>(2 583 817)</b>

## Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 10 - Aksjekapital

Foretaket har 500 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 500 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.



Noter 2019

OLSET EIENDOM AS

## Note 11 - Aksjonærer

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
OLSET HOLDING AS	500	100,00%
<b>Sum</b>	<b>500</b>	<b>100,00%</b>

Styrets leder/daglig leder er indirekte eier gjennom aksjene i Olset Holding AS.

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2019	500 000	33 453	(10 290 381)	(9 756 928)
Årets resultat			(3 086 236)	(3 086 236)
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>500 000</b>	<b>33 453</b>	<b>(13 376 617)</b>	<b>(12 843 164)</b>

## Note 13 - Gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapet har gjeld til Olset Holding AS på kr 15 819 023 som er eneaksjonær i selskapet. Den finnes låneavtaler og beløpet er renteberegnet. Selskapet har i tillegg gjeld til søsterselskapet Olset AS på kr 3 209 012. Påløpte, ikke fakturerte kostnader er ikke tatt med i mellomværende konsern.

I forbindelse med endring av selskapsstruktur og refinansiering ble langsiktig lån til kredittinstitusjoner overtatt av Olset Holding AS og som pantstillelse for dette lånet er eiendommen eid av Olset Eiendom AS. I tillegg har selskapet et kausjonistansvar på kr 13 200 000.

Aksjonær i Olset Holding AS har lånt inn kr 850 000 til Olset Eiendom AS.