



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 823 820
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REIDAR OLSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sorgenfriveien 9
7031 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Baard Brønne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	426 330	172 043
Sum kostnader		426 330	172 043
Driftsresultat		-426 330	-172 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		3 442 035
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	397 319	729 639
Annen renteinntekt		193 511	11 673
Annen finansinntekt		3 933 121	173 223
Sum finansinntekter		4 523 950	4 356 570
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 678 692	1 777 648
Annen rentekostnad		3 062 736	2 042 003
Annen finanskostnad			2 236 148
Sum finanskostnader		4 741 428	6 055 799
Netto finans		-217 478	-1 699 229
Ordinært resultat før skattekostnad		-643 808	-1 871 272
Skattekostnad på resultat	3		87 148
Ordinært resultat etter skattekostnad		-643 808	-1 958 420
Årsresultat	4	-643 808	-1 958 420
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-643 808	-1 958 420
Totalresultat		-643 808	-1 958 420
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital		-643 808	-1 958 420
Sum overføringer og disponeringer		-643 808	-1 958 420



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	126 762 313	170 480 202
Lån til foretak i samme konsern	2	1 400 500	21 248 621
Sum finansielle anleggsmidler		128 162 813	191 728 823
Sum anleggsmidler		128 162 813	191 728 823
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			88 417
Andre kortsiktige fordringer			1 000 000
Konsernfordringer		43 940	
Sum fordringer		43 940	1 088 417
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 182 693	245 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 182 693	245 661
Sum omløpsmidler		11 226 633	1 334 078
SUM EIENDELER		139 389 446	193 062 901
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	41 000 000	40 000 000
Overkurs	4	44 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		85 000 000	60 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	13 190 800	13 834 609
Sum opptjent egenkapital		13 190 800	13 834 609
Sum egenkapital	4	98 190 800	73 834 609
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 000 000	60 102 875
Langsiktig konserngjeld	2	35 456 325	58 456 325
Sum annen langsiktig gjeld		39 456 325	118 559 200
Sum langsiktig gjeld		39 456 325	118 559 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 962	4 240
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	1 678 692	396 126
Annen kortsiktig gjeld		12 667	268 727
Sum kortsiktig gjeld		1 742 321	669 093
Sum gjeld		41 198 646	119 228 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 389 446	193 062 901



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 553424

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 823 820
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REIDAR OLSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sorgenfriveien 9
7031 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Baard Brønne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 823 820
REIDAR OLSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	426 330	172 043
Sum kostnader		426 330	172 043
Driftsresultat		-426 330	-172 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		3 442 035
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	397 319	729 639
Annen renteinntekt		193 511	11 673
Annen finansinntekt		3 933 121	173 223
Sum finansinntekter		4 523 950	4 356 570
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 678 692	1 777 648
Annen rentekostnad		3 062 736	2 042 003
Annen finanskostnad			2 236 148
Sum finanskostnader		4 741 428	6 055 799
Netto finans		-217 478	-1 699 229
Ordinært resultat før skattekostnad		-643 808	-1 871 272
Skattekostnad på resultat	3		87 148
Ordinært resultat etter skattekostnad		-643 808	-1 958 420
Årsresultat	4	-643 808	-1 958 420
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-643 808	-1 958 420
Totalresultat		-643 808	-1 958 420
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital		-643 808	-1 958 420
Sum overføringer og disponeringer		-643 808	-1 958 420



Organisasjonsnr: 917 823 820
REIDAR OLSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	126 762 313	170 480 202
Lån til foretak i samme konsern	2	1 400 500	21 248 621
Sum finansielle anleggsmidler		128 162 813	191 728 823
Sum anleggsmidler		128 162 813	191 728 823

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer			88 417
Andre kortsiktige fordringer			1 000 000
Konsernfordringer		43 940	
Sum fordringer		43 940	1 088 417

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		11 182 693	245 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 182 693	245 661
Sum omløpsmidler		11 226 633	1 334 078

SUM EIENDELER 139 389 446 193 062 901

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	41 000 000	40 000 000
Overkurs	4	44 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		85 000 000	60 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	13 190 800	13 834 609
Sum opptjent egenkapital		13 190 800	13 834 609
Sum egenkapital	4	98 190 800	73 834 609



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	4 000 000	60 102 875
Langsiktig konserngjeld	2	35 456 325	58 456 325
Sum annen langsiktig gjeld		39 456 325	118 559 200
Sum langsiktig gjeld		39 456 325	118 559 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 962	4 240
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	1 678 692	396 126
Annen kortsiktig gjeld		12 667	268 727
Sum kortsiktig gjeld		1 742 321	669 093
Sum gjeld		41 198 646	119 228 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 389 446	193 062 901



Organisasjonsnr: 917 823 820
REIDAR OLSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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 2023

Reidar Olsen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 823 820



Resultatregnskap Reidar Olsen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	426 330	172 043
Sum driftskostnader		426 330	172 043
Driftsresultat		-426 330	-172 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	0	3 442 035
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	397 319	729 639
Annen renteinntekt		193 511	11 673
Annen finansinntekt		3 933 121	173 223
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 678 692	1 777 648
Annen rentekostnad		3 062 736	2 042 003
Annen finanskostnad		0	2 236 148
Resultat av finansposter		-217 478	-1 699 229
Resultat før skattekostnad		-643 808	-1 871 272
Skattekostnad på resultat	3	0	87 148
Resultat		-643 808	-1 958 420
Årsresultat	4	-643 808	-1 958 420
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		643 808	1 958 420
Sum overføringer		-643 808	-1 958 420



Balanse
Reidar Olsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	126 762 313	170 480 202
Lån til foretak i samme konsern	2	1 400 500	21 248 621
Sum finansielle anleggsmidler		<u>128 162 813</u>	<u>191 728 823</u>
Sum anleggsmidler		<u>128 162 813</u>	<u>191 728 823</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	88 417
Andre kortsiktige fordringer		0	1 000 000
Konsernfordringer		43 940	0
Sum fordringer		<u>43 940</u>	<u>1 088 417</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 182 693	245 661
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>11 182 693</u>	<u>245 661</u>
Sum omløpsmidler		<u>11 226 633</u>	<u>1 334 078</u>
Sum eiendeler		<u>139 389 446</u>	<u>193 062 901</u>



Balanse Reidar Olsen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 6	41 000 000	40 000 000
Overkurs	4	44 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		85 000 000	60 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	13 190 800	13 834 609
Sum opptjent egenkapital		13 190 800	13 834 609
Sum egenkapital	4	98 190 800	73 834 609
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	2	35 456 325	58 456 325
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 000 000	60 102 875
Sum annen langsiktig gjeld		39 456 325	118 559 200
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		50 962	4 240
Kortsiktig konserngjeld	2	1 678 692	396 126
Annen kortsiktig gjeld		12 667	268 727
Sum kortsiktig gjeld		1 742 321	669 093
Sum gjeld		41 198 646	119 228 293
Sum egenkapital og gjeld		139 389 446	193 062 901

Trondheim
Styret i Reidar Olsen Eiendom AS

Morten Kristoffer Myrslø Andersen
styreleder

Jørgen Høvik
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres når de er sannsynlig at den kan utnyttes.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og administreres fra morselskap i konsernet. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 400 500	21 248 621
Fordring konsernbidrag	0	3 442 035
Sum	1 400 500	24 690 656
Gjeld		
Konsernbidrag		396 126
Langsiktig konserngjeld	35 456 325	58 852 451
Sum	35 456 325	59 248 577
Renter fra konsernselskap	-397 319	-729 639
Renter til konsernselskap	1 678 692	1 777 648
Rente	3 %	3 %

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	87 148
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	87 148
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-643 808	-1 871 272
Permanente forskjeller	-3 933 121	2 267 398
Endring i midlertidige forskjeller	88 417	0
Avgitt konsernbidrag	0	-396 126
Skattepliktig inntekt	-4 488 512	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-670 100
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-87 148
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	757 248
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

	2023	2022	Endring
Fordringer	-88 417	0	88 417
Sum	-88 417	0	88 417
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 488 512	0	4 488 512
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 576 929	0	-4 576 929
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	40 000 000	20 000 000	13 834 609	73 834 609
Pr. 01.01.2023	40 000 000	20 000 000	13 834 609	73 834 609
Gjeldskonvertering	1 000 000	24 000 000		25 000 000
Årets resultat			-643 808	-643 808
Pr. 31.12.2023	41 000 000	44 000 000	13 190 800	98 190 800

Note 5 Aksjer i datterselskaper

Reidar Olsen Eiendom AS har disse 100% - eide datterselskapene:

Selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Datterselskap:				
Kjøpmannsgata Ung Kunst Eiendom AS	50 000 000	1 000	50 000	125 423 335
Sveberg Lager AS	30 000	30	1 000	1 338 978
SUM				126 762 313

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Reidar Olsen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	41 000,0	41 000 000
Sum	1 000		41 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Reidar Olsen Invest AS	1 000	100,0	100,0



Note 7 Gjeld og pantstillelser

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjoner med kr -4 000 000.

Som sikkerhet for lånet er stilt pant i eiendommene i følgende selskaper:

Firmanavn	Org.nr.
Kjøpmannsgata Ung Kunst Eiendom AS,	920 391 648.

150.000.000 er stilt som sikkerhet for ethvert mellomværende.

Bokført verdi av eiendommene som er stilt som sikkerhet er kr 126 762 313.

Reidar Olsen Invest AS, org.nr. 989 021 974 har stilt kausjonserklæring med kr 15.000.000.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Ingen del av selskapets gjeld forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



BankID Signing
Jørgen Høvik
2024-05-24



BankID Signing
Morten Kristoffer Myrsko Anders
2024-05-26

Årsregnskap 2023

Reidar Olsen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 823 820



Resultatregnskap Reidar Olsen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	426 330	172 043
Sum driftskostnader		426 330	172 043
Driftsresultat		-426 330	-172 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	0	3 442 035
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	397 319	729 639
Annen renteinntekt		193 511	11 673
Annen finansinntekt		3 933 121	173 223
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 678 692	1 777 648
Annen rentekostnad		3 062 736	2 042 003
Annen finanskostnad		0	2 236 148
Resultat av finansposter		-217 478	-1 699 229
Resultat før skattekostnad		-643 808	-1 871 272
Skattekostnad på resultat	3	0	87 148
Resultat		-643 808	-1 958 420
Årsresultat	4	-643 808	-1 958 420
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		643 808	1 958 420
Sum overføringer		-643 808	-1 958 420



Balanse Reidar Olsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	126 762 313	170 480 202
Lån til foretak i samme konsern	2	1 400 500	21 248 621
Sum finansielle anleggsmidler		128 162 813	191 728 823
Sum anleggsmidler		128 162 813	191 728 823
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	88 417
Andre kortsiktige fordringer		0	1 000 000
Konsernfordringer		43 940	0
Sum fordringer		43 940	1 088 417
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 182 693	245 661
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		11 182 693	245 661
Sum omløpsmidler		11 226 633	1 334 078
Sum eiendeler		139 389 446	193 062 901



Balanse
Reidar Olsen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 6	41 000 000	40 000 000
Overkurs	4	44 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		85 000 000	60 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	13 190 800	13 834 609
Sum opptjent egenkapital		13 190 800	13 834 609
Sum egenkapital	4	98 190 800	73 834 609
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	2	35 456 325	58 456 325
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 000 000	60 102 875
Sum annen langsiktig gjeld		39 456 325	118 559 200
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		50 962	4 240
Kortsiktig konserngjeld	2	1 678 692	396 126
Annen kortsiktig gjeld		12 667	268 727
Sum kortsiktig gjeld		1 742 321	669 093
Sum gjeld		41 198 646	119 228 293
Sum egenkapital og gjeld		139 389 446	193 062 901

Trondheim,
Styret i Reidar Olsen Eiendom AS

Morten Kristoffer Myrslo Andersen
styreleder

Jørgen Høvik
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres når de er sannsynlig at den kan utnyttes.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og administreres fra morselskap i konsernet. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 400 500	21 248 621
Fordring konsernbidrag	0	3 442 035
Sum	1 400 500	24 690 656
Gjeld		
Konsernbidrag		396 126
Langsiktig konserngjeld	35 456 325	58 852 451
Sum	35 456 325	59 248 577
Renter fra konsernselskap	-397 319	-729 639
Renter til konsernselskap	1 678 692	1 777 648
Rente	3 %	3 %

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	87 148
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	87 148
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-643 808	-1 871 272
Permanente forskjeller	-3 933 121	2 267 398
Endring i midlertidige forskjeller	88 417	0
Avgitt konsernbidrag	0	-396 126
Skattepliktig inntekt	-4 488 512	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-670 100
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-87 148
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	757 248
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

	2023	2022	Endring
Fordringer	-88 417	0	88 417
Sum	-88 417	0	88 417
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 488 512	0	4 488 512
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 576 929	0	-4 576 929
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	40 000 000	20 000 000	13 834 609	73 834 609
Pr. 01.01.2023	40 000 000	20 000 000	13 834 609	73 834 609
Gjeldskonvertering	1 000 000	24 000 000		25 000 000
Årets resultat			-643 808	-643 808
Pr. 31.12.2023	41 000 000	44 000 000	13 190 800	98 190 800

Note 5 Aksjer i datterselskaper

Reidar Olsen Eiendom AS har disse 100% - eide datterselskapene:

Selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Datterselskap:				
Kjøpmannsgata Ung Kunst Eiendom AS	50 000 000	1 000	50 000	125 423 335
Sveberg Lager AS	30 000	30	1 000	1 338 978
SUM				126 762 313

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Reidar Olsen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	41 000,0	41 000 000
Sum	1 000		41 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Reidar Olsen Invest AS	1 000	100,0	100,0



Note 7 Gjeld og pantstillelser

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjoner med kr -4 000 000.

Som sikkerhet for lånet er stilt pant i eiendommene i følgende selskaper:

Firmanavn	Org.nr.
Kjøpmannsgata Ung Kunst Eiendom AS,	920 391 648.

150.000.000 er stilt som sikkerhet for ethvert mellomværende.

Bokført verdi av eiendommene som er stilt som sikkerhet er kr 126 762 313.

Reidar Olsen Invest AS, org.nr. 989 021 974 har stilt kausjonserklæring med kr 15.000.000.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Ingen del av selskapets gjeld forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Reidar Olsen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Reidar Olsen Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 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 avviklet.

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.



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

BDO AS

Arne Almklov
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VKIC2-ZZETY-K216A-CEPBP-T33AG-6A377



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."

Almklov, Arne Inge

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2711695

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-22 06:01:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VKIC2-ZZETY-K216A-CEPBP-T33AG-6A377

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>