



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	927 197 979
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	Bernhard Olsen Eiendom A/S
Forretningsadresse:	Håndverkskata 7 8610 MO I RANA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lisbeth Thørnquist
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2024

### 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, 13.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt		5 616 920	4 897 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 616 920</b>	<b>4 897 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	735 990	1 352 155
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	2 695 022	3 393 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 431 011</b>	<b>4 745 316</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 185 909</b>	<b>152 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			50 535
Annen renteinntekt		3 145 882	591 960
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 145 882</b>	<b>642 496</b>
Annen rentekostnad		2 042 295	318 136
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 042 295</b>	<b>318 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 103 587</b>	<b>324 359</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 289 495</b>	<b>476 861</b>
Skattekostnad på resultat	5	722 905	94 673
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 566 590</b>	<b>382 188</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>2 566 590</b>	<b>382 188</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 566 590</b>	<b>382 188</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 566 590</b>	<b>382 188</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært utbytte	6		5 000 000
Avsatt til annen egenkapital	6	2 566 590	
Overført fra annen egenkapital	6		-4 617 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 566 590</b>	<b>382 188</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	869 706	792 015
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>869 706</b>	<b>792 015</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	8 779 533	9 119 754
Maskiner og anlegg	4, 9	210 829	396 242
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 990 362</b>	<b>9 515 995</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	21 155 826	18 317 351
Investeringer i aksjer og andeler	8	722 152	722 152
Andre langsiktige fordringer	9	6 500 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 377 978</b>	<b>19 039 503</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 238 047</b>	<b>29 347 514</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	9, 11		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 10	5 870	16 075
Andre kortsiktige fordringer	10	119 920	79 752
<b>Sum fordringer</b>		<b>125 790</b>	<b>95 827</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	30 937 590	26 145 846
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>30 937 590</b>	<b>26 145 846</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 063 380</b>	<b>26 241 673</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 301 427</b>	<b>55 589 187</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 14	297 432	297 432
Overkurs	6	22 073 762	22 073 762
Annen innskutt egenkapital	6	779 473	779 473
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 150 667</b>	<b>23 150 667</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	16 930 416	14 363 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 930 416</b>	<b>14 363 826</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 081 083</b>	<b>37 514 492</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	16 535 000	4 292 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 535 000</b>	<b>4 292 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 535 000</b>	<b>4 292 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		457 013	4 311
Betalbar skatt	5		307 224
Utbytte	6		5 000 000
Kortsiktig konserngjeld		3 385 856	8 470 659
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	8 842 475	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 685 344</b>	<b>13 782 194</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 220 344</b>	<b>18 074 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 301 427</b>	<b>55 589 187</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1	192 673 612	268 246 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>192 673 612</b>	<b>268 246 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		453 355	4 456 996
Varekostnad		118 450 134	151 942 187
Lønnskostnad	2, 3	59 115 027	59 255 309
Avskrivning av driftsmidler	4	2 649 556	3 029 840
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		310 013
Annen driftskostnad	2	24 802 605	28 656 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>205 470 677</b>	<b>247 650 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 797 065</b>	<b>20 595 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Innt. på invest. i andre selskaper			466 061
Annen renteinntekt		4 225 399	1 003 940
Annen finansinntekt		98 750	2 030
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 324 149</b>	<b>1 472 031</b>
Annen rentekostnad		7 518 359	2 675 946
Annen finanskostnad		454 748	769 496
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 973 107</b>	<b>3 445 442</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 648 958</b>	<b>-1 973 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 446 022</b>	<b>18 622 038</b>
Skattekostnad	5	-3 140 683	4 049 018
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 305 339</b>	<b>14 573 020</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-13 305 339</b>	<b>14 573 020</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	6	<b>-13 305 339</b>	<b>14 573 020</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 305 339</b>	<b>14 573 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		5 000 000
Avsatt til annen egenkapital	6		9 573 019
Overført fra annen egenkapital	6	-13 305 339	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 305 339</b>	<b>14 573 020</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 355 550	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 355 550</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygn. o.a. fast eiendom	4, 9	8 779 533	9 248 719
Maskiner og anlegg	4, 9	6 585 654	7 174 445
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 365 187</b>	<b>16 423 164</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		
Investeringer i aksjer og andeler	8	2 921 821	2 921 821
Obligasjoner	9	6 530 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 451 821</b>	<b>2 971 821</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 172 558</b>	<b>19 394 985</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9, 11, 9, 11	<b>205 504 365</b>	<b>196 685 881</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 10	12 639 977	23 444 787
Andre kortsiktige fordringer	10	4 063 990	7 236 825
Krav på innbetaling av selskapskapital	9, 12	817 773	6 099 247
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 521 740</b>	<b>36 780 860</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	32 950 492	32 780 643
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 950 492</b>	<b>32 780 643</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>153 224 415</b>	<b>167 904 443</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 396 973</b>	<b>187 299 428</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 14	297 432	297 432
Overkurs	6	22 073 762	22 073 762
Annen innskutt egenkapital	6	779 473	779 473
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 150 667</b>	<b>23 150 667</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	54 694 990	68 000 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>54 694 990</b>	<b>68 000 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 845 657</b>	<b>91 150 997</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		785 132
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>785 132</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	44 800 000	29 474 949
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 800 000</b>	<b>29 474 949</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 800 000</b>	<b>30 260 081</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	27 107 136	22 424 817
Leverandørgjeld		6 517 498	12 366 638
Betalbar skatt	5		4 938 016
Skyldig offentlige avgifter		5 864 310	6 651 840
Utbytte	6		5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	18 262 372	14 507 039
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 751 316</b>	<b>65 888 350</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 551 316</b>	<b>96 148 431</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 396 973</b>	<b>187 299 428</b>



# Årsberetning og regnskap

## 2023

Konsernet Bernhard Olsen Eiendom AS



## ÅRSBERETNING 2023 BERNHARD ØLSEN EIENDOM AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Bernhard Olsen Eiendom AS ble stiftet 01.07.74. Det ble i 2022 gjennomført en emisjon der Helgeland Invest AS styrket sin eierandel i konsernet. Etter emisjon har konsernet følgende eierstruktur; Sølvklumpen Holding AS (37,5 %) VSOP Holding AS (37,5 %) og Helgeland Invest AS (25 %).

Konsernet består foruten morselskapet Bernhard Olsen Eiendom AS av datterselskapene Bernhard Olsen AS, Ranahytta AS og XL-Bygg Bernhard Olsen AS. Selskapene er lokalisert i konsernets lokaler på Grubhei i Mo i Rana.

Bernhard Olsen AS' formål er salg og produksjon av trehusbaserte boliger til kunder på Helgeland og Salten under merkenavnet Nordbohus. Ranahytta AS' formål er salg og produksjon av trehusbaserte fritidsboliger under merkevarenavnet Ranahytta. XL-Bygg Bernhard Olsen AS har som formål å selge trelast, byggevarer og interiørvarer til proff- og detaljmarkedet i Rana m/ omliggende kommuner.

Det er ikke foretatt spesielle strategiske endringer i 2023 med tanke på satsningsområder utover dagens kjerneaktiviteter i konsernet.

### Hendelser etter balansedagen

Det er ingen særskilte hendelser etter balansedagen som kan påvirke årsregnskapet for 2023.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

### Fremtidig utvikling

Konsernets utvikling avhenger i stor grad av utviklingen i privatkundemarkedet for våre driftsselskaper og deres hovedvirksomhetsområder: byggevarer, fritidsboliger og boligbygging.

Lønnsomhet påvirkes av etterspørsel, gunstige innkjøpsavtaler og effektiv drift. Høyt prisnivå på byggevarer, økte lånerenter og innstrammede vilkår for finansiering av byggeprosjekter påvirker kundenes kjøpsbeslutning. Situasjonen forventes å vedvare også i 2024.

Konsernet har etablert en strategi fram mot år 2025 som skal sikre grunnlaget for stabil aktivitet og resultatutvikling. Foruten om fokus på aktiv markedsføring og merkevarebygging, vil det være spesielt fokus på å få prosjekter igangsatt samt kostnadstilpasning. Styret forventer at aktivitets- og resultatnivåene i 2024 samlet sett vil bli noe bedre enn i 2023.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet gikk ned fra kr 268,2 mill i 2022 til kr 192,7 mill i 2023. Resultat før skattekostnad ble kr – 16,4 mill i 2023 mot kr 18,6 mill i 2022.

Resultatene i driftsselskapene ble samlet sett vesentlig svakere enn forventet i 2023.



Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var på kr -11,9 mill. Driftsresultatet for konsernet var på kr -12,8 mill. Differansen skyldes i hovedsak endring i varelager, varer i arbeid, kundefordringer og leverandørgjeld.

De samlede investeringene i konsernet i 2023 var kr 1,7 mill. Investeringene var i hovedsak knyttet til utvikling av hus- og hyttekataloger samt mindre investeringer i driftsutstyr.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 33,0 mill per 31.12.23. Konsernets evne til egenfinansiering av mindre investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 56,3 % av samlet gjeld i konsernet sammenlignet med 68,5 % pr 31.12.2022. Konsernets finansielle stilling er god, og konsernet kan pr 31.12.2023 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av sine mest likvide midler.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 180,4 mill, sammenlignet med kr 187,3 mill året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 43,2 %, sammenlignet med 48,7 % pr 31.12.2022.

## **Finansiell risiko**

### *Overordnet om målsetning og strategi*

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko. Målsetningen er å avdemppe den finansielle risiko i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi innbefatter ikke bruk av finansielle instrumenter, men dette er gjenstand for løpende vurdering av styret.

### *Markedsrisiko*

Selskapet er noe eksponert for endringer i valutakurser, da en mindre del av konsernets råvarer kjøpes i Sverige. Selskapet har ikke inngått terminkontrakter eller andre avtaler for å redusere selskapets valutarisiko og derigjennom den driftstilknnyttede markedsrisiko.

Selskapet er eksponert mot endringer i rentenivået, da de fleste av våre kunder lånefinansierer hus og hytter.

Låneporteføljen har i dag flytende rentebinding.

### *Kreditrisiko*

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Større kapitalsalg av hus og hytter sikres med finansieringsbevis fra kundens kredittinstitusjoner. Brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 12,6 mill for konsernet mens selskapet har 0. De opplistede tallene for selskapet er eksklusiv fordringer på konsernselskaper.

Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen i Bernhard Olsen Eiendom AS.

### *Likviditetsrisiko*

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes. Selskapet deltar i konsernets konsernkontoordning i Sparebank 1 Helgeland.

## **Arbeidsmiljø og personale**

Sykefraværet i konsernet var på totalt 15.158 timer i 2023 (12.893 timer i 2022), som utgjorde 10,8 %, en oppgang på 1,8 %-poeng målt mot foregående år. Konsernet vil fortsatt arbeide med å redusere antall sykedager blant annet gjennom forebyggende tiltak for å redusere fravær som følge av belastningsskader ved tungt og/eller ensidig arbeid.



Det ble rapportert 6 personskader i 2023 som resulterte i 157 fraværsdager.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Konsernets arbeidsmiljøutvalg har regelmessig avholdt møter i 2023. En rekke saker er blitt behandlet i utvalget og løsninger er forelagt de berørte avdelinger.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

### **Likestilling**

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har som policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Konsernet sysselsatte i alt 81 årsverk i 2023, derav 11 kvinner som utgjorde 13,6 % mot 12,3 % foregående år. Det er generelt vanskelig å rekruttere kvinner til byggebransjen. Gjennomsnittlig årslønn for kvinner var kr. 724.371, mens den for menn var lavere med kr. 609.648. Dette skyldes at andelen kvinner i ledende stillinger var noe høyere enn for menn.

Arbeidstidsordninger i selskapet følger av de ulike stillinger og er uavhengig av kjønn. Av styrets 4 medlemmer er det ingen kvinner.

### **Diskriminering**

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor våre virksomheter. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

### **Daglig leder og styret**

Selskapet har ikke forsikring som dekker ansvar styret og daglig leder har ovenfor selskapet. Det er heller ikke tegnet denne type forsikring i datterselskapene.

### **Miljørapportering**

Konsernets virksomheter medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

### **Åpenhetsloven**

I kraft av sin posisjon og størrelse innenfor bygg- og eiendomsmarkedet har konsernets virksomheter et særlig ansvar for, og mulighet til å påvirke etterlevelse og beskyttelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Gjennom sine virksomheter ønsker konsernet å bidra til utvikling av en ansvarlig bygg- og anleggsbransje.

Slik det fremgår av Åpenhetslovens § 5 har konsernet offentliggjøre en redegjørelse for de aktsomhetsvurderingene selskapene har gjort og hvilke tiltak som iverksettes. Redegjørelsen er publisert på konsernets nettsider: [www.nordbohus.no/forhandler/rana](http://www.nordbohus.no/forhandler/rana), [www.ranahytta.no](http://www.ranahytta.no) og [www.xl-bygg.no](http://www.xl-bygg.no).

### **Forsknings- og utviklingsprosjekter**

Konsernet har ingen forsknings- og utviklingsprosjekter.



**Årsresultat og disponeringer**

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Bernhard Olsen Eiendom AS:

- Avsatt til utbytte kr 0
- Overført til annen egenkapital kr 2.566.590

Selskapets opptjente egenkapital pr. 31.12.2023 var:

- Annen egenkapital kr. 16.930.416

Mo i Rana, 08.05.2024

Øyvind Trønsdal  
Styrets leder

Elnar Hilven Olsen  
Styremedlem

Håkon Stanghelle  
Styremedlem

Svein Olav Pedersen  
Styremedlem

Lisbeth Thørnquist  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap - mor/konsern</b>					
<b>Bernhard Olsen Eiendom A/s</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>		<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
5 616 920	4 897 818	Salgsinntekter	1	192 673 612	268 246 302
<b>5 616 920</b>	<b>4 897 818</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>192 673 612</b>	<b>268 246 302</b>
0	0	Varekostnad		118 450 134	151 942 187
0	0	Endr. varer under tilv. og ferdigv.		453 355	4 456 996
0	0	Lønnskostnad	2, 3	59 115 027	59 255 309
735 990	1 042 142	Avskrivning av driftsmidler	4	2 649 556	3 029 840
0	310 013	Nedskrivning av driftsmidler	4	0	310 013
2 695 022	3 393 161	Annen driftskostnad	2	24 802 605	28 656 509
<b>3 431 011</b>	<b>4 745 316</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>205 470 677</b>	<b>247 650 853</b>
<b>2 185 909</b>	<b>152 502</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 797 065</b>	<b>20 595 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
0	50 535	Innt. på invest. i andre selskaper		0	466 061
3 145 882	591 960	Annen renteinntekt		4 225 399	1 003 940
0	0	Annen finansinntekt		98 750	2 030
1 979 222	235 373	Annen rentekostnad		7 518 359	2 675 946
63 073	82 764	Annen finanskostnad		454 748	769 496
<b>1 103 587</b>	<b>324 359</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 648 958</b>	<b>-1 973 411</b>
<b>3 289 495</b>	<b>476 861</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 446 022</b>	<b>18 622 038</b>
722 905	94 673	Skattekostnad	5	-3 140 683	4 049 018
<b>2 566 590</b>	<b>382 188</b>	<b>Årsresultat</b>	6	<b>-13 305 339</b>	<b>14 573 020</b>
<b>2 566 590</b>	<b>382 188</b>	<b>Majoritetens andel av årsresultat</b>	6	<b>-13 305 339</b>	<b>14 573 020</b>
<b>Overføringer</b>					
0	5 000 000	Avsatt til utbytte	6	0	5 000 000
2 566 590	0	Avsatt til annen egenkapital	6	0	9 573 019
0	-4 617 812	Overført fra annen egenkapital	6	-13 305 340	0
<b>2 566 590</b>	<b>382 188</b>	<b>Sum disponert</b>		<b>-13 305 339</b>	<b>14 573 020</b>




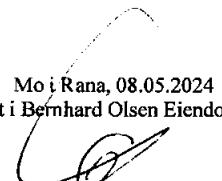
<b>Balanse - mor/konsern</b>				
<b>Bernhard Olsen Eiendom A/s</b>				
<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Eiendeler</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
869 706	792 015		2 355 550	0
<u>869 706</u>	<u>792 015</u>		<u>2 355 550</u>	<u>0</u>
<b>Utsatt skattefordel</b> 5				
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>				
<b>Varige driftsmidler</b>				
8 779 533	9 119 754	4, 9	8 779 533	9 248 719
210 829	396 242	4, 9	6 585 654	7 174 445
<u>8 990 362</u>	<u>9 515 995</u>		<u>15 365 187</u>	<u>16 423 164</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>				
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
21 155 826	18 317 351	7	0	0
722 152	722 152	8	2 921 821	2 921 821
6 500 000	0	9	6 530 000	50 000
<u>28 377 978</u>	<u>19 039 503</u>		<u>9 451 821</u>	<u>2 971 821</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>				
<u>38 238 047</u>	<u>29 347 514</u>		<u>27 172 558</u>	<u>19 394 985</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>				
<b>Omløpsmidler</b>				
0	0	9, 11	44 001 730	48 566 483
0	0	9, 11	58 750 452	49 776 458
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>102 752 182</u>	<u>98 342 941</u>
<b>Sum varebeholdninger</b>				
<b>Fordringer</b>				
5 870	16 075	9, 10	12 639 977	23 444 787
119 920	79 753	10	4 063 990	7 236 825
0	0	9, 12	817 773	6 099 247
<u>125 790</u>	<u>95 828</u>		<u>17 521 740</u>	<u>36 780 860</u>
<b>Sum fordringer</b>				
30 937 590	26 145 846	13	32 950 492	32 780 643
<u>31 063 380</u>	<u>26 241 674</u>		<u>153 224 415</u>	<u>167 904 443</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>				
<u>69 301 427</u>	<u>55 589 187</u>		<u>180 396 973</u>	<u>187 299 428</u>
<b>Sum eiendeler</b>				

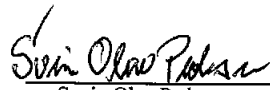


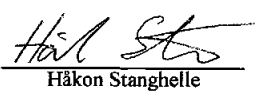
<b>Balanse - mor/konsern</b>					
<b>Bernhard Olsen Eiendom A/s</b>					
Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
297 432	297 432	Aksjekapital	6, 14	297 432	297 432
22 073 762	22 073 762	Overkurs	6	22 073 762	22 073 762
779 473	779 473	Annen innskutt egenkapital	6	779 473	779 473
<u>23 150 667</u>	<u>23 150 667</u>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>23 150 667</u>	<u>23 150 667</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
16 930 416	14 363 826	Annen egenkapital	6	54 694 990	68 000 330
<u>16 930 416</u>	<u>14 363 826</u>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>54 694 990</u>	<u>68 000 330</u>
<u>40 081 083</u>	<u>37 514 492</u>	<b>Sum egenkapital</b>		<u>77 845 657</u>	<u>91 150 997</u>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>					
0	0	Utsatt skatt	5	0	785 132
<u>0</u>	<u>0</u>	<b>Sum avsetn. for forpliktelseser</b>		<u>0</u>	<u>785 132</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
16 535 000	4 292 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	44 800 000	29 474 949
<u>16 535 000</u>	<u>4 292 500</u>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>44 800 000</u>	<u>29 474 949</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	27 107 136	22 424 817
457 013	4 311	Leverandørgjeld		6 517 498	12 366 638
0	307 224	Betalbar skatt	5	0	4 938 016
0	1	Skyldig offentlige avgifter		5 864 310	6 651 840
0	5 000 000	Utbytte	6	0	5 000 000
3 385 856	8 470 659	Kortsiktig konserngjeld		0	0
8 842 475	0	Annen kortsiktig gjeld	10, 12	18 262 372	14 507 039
<u>12 685 344</u>	<u>13 782 195</u>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>57 751 316</u>	<u>65 888 350</u>
<u>29 220 344</u>	<u>18 074 695</u>	<b>Sum gjeld</b>		<u>102 551 316</u>	<u>96 148 431</u>
<u>69 301 427</u>	<u>55 589 187</u>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>180 396 973</u>	<u>187 299 428</u>

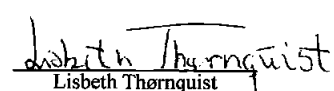
Mo i Rana, 08.05.2024  
Styret i Bernhard Olsen Eiendom A/s

  
Einar Hilven Olsen  
styremedlem

  
Øyvind Trønsdal  
styreleder

  
Svein Olav Pedersen  
styremedlem

  
Håkon Stanghelle  
styremedlem

  
Lisbeth Thørnquist  
daglig leder

Bernhard Olsen Eiendom A/s Side 2



## Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2023

### Regnskapsprinsipper

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

#### *Bruk av estimater*

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
Bernhard Olsen Eiendom AS - mor	
Bernhard Olsen AS	100,0 %
XL-Bygg Bernhard Olsen AS	100,0 %
Ranahytta AS	100,0 %

### *Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper*

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

### *Konsolideringsprinsipper*

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

### *Salgsinntekter*

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



## Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2023

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet

### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

### Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsværdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For råvarer brukes gjenanskaffelseskost som tilnærming til virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

### Egenregiprosjekter

Egenregiprojekter er oppføring av boliger i egen regi for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Påløpte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart som varelager. Ved byggestart inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling inntektsføres ved overlevering.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap er hensyntatt i vurderingen.

### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



## Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2023

### **Fordringer**

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

### **Gjeld**

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

### **Garantiarbeider/reklamasjoner**

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

### **Pensjoner**

Selskapet har innskuddsbaserte pensjonsordninger. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringselskap, med unntak av AFP-ordningen.

### *Innskuddsplaner*

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

### **Kontantstrømoppstilling**

kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2023

### Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
5 616 920	4 897 818	Salgsinntekter	192 673 613	268 246 302
<b>5 616 920</b>	<b>4 897 818</b>	<b>Sum</b>	<b>192 673 613</b>	<b>268 246 302</b>

2023	2022	Fordeling på virksomhetsområder	2023	2022
5 616 920	4 897 818	Leieinntekter	118 805	5 879
0	0	Handelsvarer	36 815 011	46 634 790
0	0	Salg av hytter, boliger og leiligheter	155 404 633	220 970 680
0	0	Andre driftsinntekter	335 164	634 953
<b>5 616 920</b>	<b>4 897 818</b>	<b>Sum</b>	<b>192 673 613</b>	<b>268 246 302</b>

2023	2022	Geografisk fordeling	2023	2022
5 616 920	4 897 818	Norge	192 673 613	268 246 302
0	0	Andre land	0	0
<b>5 616 920</b>	<b>4 897 818</b>	<b>Sum</b>	<b>192 673 613</b>	<b>268 246 302</b>

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022
0	0	Lønninger	49 961 517	49 728 350
0	0	Arbeidsgiveravgift	3 014 680	2 856 414
0	0	Pensjonskostnader	3 232 206	3 086 076
0	0	Andre ytelser	2 906 625	3 584 469
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>59 115 027</b>	<b>59 255 309</b>

0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	81	73
---	---	--	----	----

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 263 643	1 322 229
Styrehonorar	0	122 000
Pensjonsutgifter	64 628	52 472
Annen godtgjørelse	15 960	298 856

Daglig leder i Bernhard Olsen Eiendom AS er lønnet i datterselskapet Bernhard Olsen AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



## Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	75 190	325 246
Andre attestasjonstjenester	0	8 045
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	8 755	40 116
Andre tjenester	12 360	12 968
<b>Sum</b>	<b>96 305</b>	<b>386 375</b>

### Note 3 Pensjoner

Samtlige ansatte er med i en kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning etter Lov om foretakspensjon. Forpliktelsene knyttet til den kollektive ordningen er dekket gjennom et forsikringsselskap.

Selskapet og konsernet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). Denne er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at konsernet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Netto pensjonskostnad	Morselskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Premie til AFP-ordning	0	0	868 474	811 864
Årets pensjonspremie til kollektiv ordning	0	0	2 425 516	2 531 897
<b>Sum netto pensjonskostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 293 990</b>	<b>3 343 761</b>

### Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Boliger og hytter	Bygninger og tomter	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	34 665 232	1 494 977	36 160 209
Tilgang	0	210 357	0	210 357
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	34 875 589	1 494 977	36 370 566
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	26 096 056	974 135	27 070 191
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	310 013	310 013
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>8 779 533</b>	<b>210 829</b>	<b>8 990 362</b>
Årets avskrivninger	0	550 578	185 412	735 990
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
<b>Sum av- og nedskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>550 578</b>	<b>185 412</b>	<b>735 990</b>

Forventet økonomisk levetid		25 år	3 - 10 år
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær



## Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Konsernet	Boliger og	Bygninger	Maskiner	Sum
	hytter	og tomter	og inventar	
Anskaffelseskost 01.01.	0	37 244 618	31 983 636	<b>69 228 254</b>
Tilgang	0	210 357	1 546 051	<b>1 756 408</b>
Avgang	0	0	412 088	<b>412 088</b>
Anskaffelseskost 31.12.	0	37 454 975	33 117 599	<b>70 572 574</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	28 675 442	26 221 932	<b>54 897 374</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.			310 013	<b>310 013</b>
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>8 779 533</b>	<b>6 585 654</b>	<b>15 365 187</b>
Årets avskrivninger	0	679 543	1 970 013	2 649 556
Årets nedskrivninger			0	0
<b>Sum av- og nedskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>679 543</b>	<b>1 970 013</b>	<b>2 649 556</b>
Forventet økonomisk levetid		10 - 25 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	

### Note 5 Skatt

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
-4 146 954	-3 842 247	Driftsmidler	-3 582 904	-5 009 111
0	0	Fordringer	-333 214	-342 100
0	0	Avsetninger	-1 268 835	-1 700 000
0	0	Tilvirkningskontrakter	5 775 698	9 051 494
0	0	Varebeholdning	2 005 949	1 326 328
0	0	Inntektsført skattepliktig andel av utbytte (3%)	0	0
193 745	242 181	Gevinst- og tapskonto	193 745	242 181
-3 953 209	-3 600 066	Netto midlertidige forskjeller	2 790 439	3 568 792
0	0	Underskudd til fremføring	-13 497 485	0
<b>-3 953 209</b>	<b>-3 600 066</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel (-)</b>	<b>-10 707 046</b>	<b>3 568 792</b>
-869 706	-792 014	Utsatt skatt	-2 355 550	785 132
0	0	Korrigerings som følge av tidligere års feil	0	0
<b>-869 706</b>	<b>-792 014</b>	<b>Utsatt skatt / skattefordel (-) i balansen</b>	<b>-2 355 550</b>	<b>785 132</b>

#### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt	
3 289 495	476 861	Resultat før skattekostnad	-16 446 022
-3 567	-46 526	Permanente forskjeller	2 170 184
3 285 928	430 335	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-14 275 838
353 143	966 138	Endring i midlertidige forskjeller	14 275 838
<b>3 639 071</b>	<b>1 396 473</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>0</b>
-3 639 071	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0
<b>0</b>	<b>1 396 473</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>
			<b>22 445 525</b>



**Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern**

Noter til regnskapet for 2023

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
800 596	307 224	Betalbar skatt	0	4 938 016
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
800 596	307 224	Sum betalbar skatt	0	4 938 016
-77 692	-212 551	Endring utsatt skatt	-3 140 682	-888 998
<b>722 905</b>	<b>94 673</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-3 140 682</b>	<b>4 049 018</b>
		<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>		
3 289 495	476 861	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-16 446 022	18 622 038
723 689	104 909	Beregnet skatt	-3 618 125	4 096 848
722 905	94 673	Skattekostnad i resultatregnskapet	-3 140 682	4 049 018
-784	-10 236	Differanse	477 442	-47 830
		Differansen består av følgende:		
-784	-10 236	Skatt av permanente forskjeller	477 442	-47 830
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av	0	0
0	0	Andre forskjeller	0	0
-784	-10 236	Sum forklart differanse	477 442	-47 830
		<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
800 596	307 224	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	4 938 016
-800 596	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>307 224</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>4 938 016</b>

**Note 6 Egenkapital**

**Morselskapet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen		Sum
			Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	
Egenkapital 01.01.	297 432	22 073 762	779 473	14 363 825	37 514 492
Årets resultat	0	0	0	2 566 590	2 566 590
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>297 432</b>	<b>22 073 762</b>	<b>779 473</b>	<b>16 930 416</b>	<b>40 081 083</b>

**Konsernet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen	Innskutt		Sum
			egenkapital	egenkapital	
Egenkapital 01.01.	297 432	22 073 762	779 473	68 000 330	91 150 997
Årets resultat	0	0	0	-13 305 339	-13 305 339
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>297 432</b>	<b>22 073 762</b>	<b>779 473</b>	<b>54 694 990</b>	<b>77 845 657</b>



## Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2023

## Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Bernhard Olsen AS	Rana	100 %	8 873 427	-9 867 427	19 375 826
Ranahytta AS	Rana	100 %	29 749 126	-1 958 490	30 000
XL-Bygg Bernhard Olsen AS	Rana	100 %	22 314 826	-2 029 034	1 750 000
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>21 155 826</b>

## Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet	Balanseført verdi
Mestergruppen AS	712 000
Øvrige poster	10 150
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>722 150</b>

b

Konsernet	Balanseført verdi
Mestergruppen AS	2 911 169
Øvrige poster	10 150
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>2 921 319</b>

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

## Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
5 870	16 075	Kundefordringer til pålydende	12 982 077	23 757 512
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-342 100	-342 100
<b>5 870</b>	<b>16 075</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>12 639 977</b>	<b>23 415 412</b>

## Morselskapet

## Konsernet

## Fordringer med forfall senere enn ett år

2023	2022		2023	2022
0	0	Lån til datterselskaper		
0	0	Forskuddsleie leasing	30 000	50 000



## Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2023

0	0	Sum	30 000	50 000
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>				
2023	2022		2023	2022
13 000 000	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	13 000 000	0
0	0	Annen langsiktig gjeld (spesifiseres)	0	0
<b>13 000 000</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>13 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
2023	2022		2023	2022
<b>4 292 500</b>	<b>4 292 500</b>	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>59 664 696</b>	<b>51 899 766</b>
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
8 990 362	9 515 995	Varige driftsmidler	15 365 187	16 423 164
0	0	Varer	102 752 182	98 342 941
16 075	0	Kundefordringer	12 639 977	23 415 413
<b>9 006 437</b>	<b>9 515 995</b>	<b>Sum</b>	<b>130 757 346</b>	<b>138 181 518</b>
<b>Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for</b>				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	0
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Banken har gjennomgående krysspant i alle konsernets aktiva

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

#### Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	17 753
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 753</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	3 485 448	8 470 659
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 485 448</b>	<b>8 470 659</b>



**Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern**

Noter til regnskapet for 2023

**Note 11 Varer**

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Råvarer	516 575	1 239 439
0	0	Varer under tilvirkning	27 326 675	28 198 123
0	0	Innkjøpte ferdigvarer og handelsvarer	16 158 480	19 128 921
0	0	Egenregiprosjekter	58 750 452	49 776 458
0	0	<b>Sum</b>	<b>102 752 182</b>	<b>98 342 940</b>

**Note 12 Anleggskontrakter**

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2023	2022
		<b>Inkludert i kundefordringer</b>		
0	0	Opptjent ikke fakturert produksjon	817 773	6 099 247
0	0	Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakt	0	0
		<b>Inkludert i kortsiktig gjeld</b>		
0	0	Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	5 318 372	6 582 424
		<b>Resultatposter vedrørende prosjekter</b>		
			<b>2022</b>	<b>2022</b>
		<b>Resultat på prosjekter under utførelse</b>		
0	0	Resultatførte totale inntekter	23 892 238	63 911 697
0	0	Estimert kontraktsfortjeneste	5 775 698	9 051 494
		<b>Tapsprosjekter under utførelse</b>		
0	0	Gjenværende produksjon	0	710 729

**Note 13 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter**

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Bundne bankinnskudd	2023	2022
0	0	Skattetrekksmidler	1 992 344	2 676 682
		<b>Trekkrettigheter</b>		
5 000 000	5 000 000	Trekkramme	5 000 000	5 000 000



**Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern**

Noter til regnskapet for 2023

**Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

**Oversikt over aksjonærene 31.12.**

	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>
Sølvklumpen Holding AS	243	37,5 %
VSOP Holding AS	243	37,5 %
Helgeland Invest AS	162	25,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>648</b>	<b>100 %</b>



## Kontantstrømpoppstilling

### Konsernet Bernhard Olsen Eiendom AS

(alle tall i hele tusen)

	Morselskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
<b>Kontrantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
Resultat før skattekostnad	3 289	477	-16 446	18 622
Periodens betalte skatt	-307	-638	-4 938	-2 645
Tap (+)/gevinst (-) ved salg av varige driftsmidler	0	0	-135	0
Tap (+)/gevinst (-) ved salg av aksjer	0	2	0	2
Ordinære avskrivninger	736	1 042	2 650	3 030
Nedskrivninger	0	310	0	310
Endring i varelager	0	0	-4 409	-6 646
Endring i kundefordringer	10	58	14 819	-9 694
Endring i leverandørgjeld	453	-14	-5 849	347
Endring i andre tidsavgrensingsposter	152	538	2 416	4 291
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>4 333</b>	<b>1 775</b>	<b>-11 892</b>	<b>7 617</b>
<b>Kontanstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
Innbetalinger fra salg av varige driftsmidler	0	0	300	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-210	0	-1 756	-2 231
Innbetalinger ved salg av aksjer	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/konsernbidrag til DS	0	0	0	0
Inn-/utbetalinger på andre lånefordringer	-6 500	0	-6 500	0
Inn-/utbetalinger på andre lånefordringer konsern	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-6 710</b>	<b>0</b>	<b>-7 956</b>	<b>-2 231</b>
<b>Kontantsstrøm fra finansiseringsaktiviteter</b>				
Netto endring kassekreditt	0	0	4 682	21 293
Inn-/utbetalinger gjeld konsern	-5 085	272	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag/utbytte	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	18 011		21 806	0
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-757	-905	-1 470	-20 953
Innbetalinger av egenkapital	0	8 000	0	8 000
<b>Netto kontantstrømmer fra finansiseringsaktiviteter</b>	<b>7 169</b>	<b>2 367</b>	<b>20 018</b>	<b>3 340</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>4 792</b>	<b>4 142</b>	<b>170</b>	<b>8 726</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	26 146	22 004	32 781	24 055
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>30 938</b>	<b>26 146</b>	<b>32 951</b>	<b>32 781</b>
Denne består av:				
Bankinnskudd m.v.	30 938	26 146	32 951	32 781



BDO AS  
Søndre Gate 3  
8624 Mo i Rana

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bernhard Olsen Eiendom A/S

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bernhard Olsen Eiendom A/S.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## 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 og konsernets 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.

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

BDO AS

Marius Christoffer Storvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KE4KS-ECH07-1PLEQ-GUSL6-4IUZE-0BMOT



# 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."

## Storvik, Marius Christoffer Kjærran

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2890458

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-25 14:46:53 UTC



Penneo DokumentID: KE4KS-ECH07-1PLEQ-GU5L6-4IUZE-0BMOT

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>