



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 530 155
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROLF OLSEN EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Sandviksveien 62
5035 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Grimelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 26.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 338 876	4 630 840
Sum inntekter		4 338 876	4 630 840
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 640 228	5 377 854
Avskrivning på varige driftsmidler	4	193 499	187 833
Annen driftskostnad		1 157 286	1 337 368
Sum kostnader		4 991 012	6 903 055
Driftsresultat		-652 137	-2 272 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	-4 583 854	-5 726 185
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	3 596 268	4 244 214
Annen renteinntekt		1 460 242	957 143
Annen finansinntekt	11	17 364 159	377 031 711
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		1 530 237	
Sum finansinntekter		19 367 052	376 506 882
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10		62 500
Annen rentekostnad		3 317	346 264
Sum finanskostnader		3 317	408 764
Netto finans		19 363 735	376 098 118
Ordinært resultat før skattekostnad		18 711 598	373 825 904
Skattekostnad på ordinært resultat	5	971 165	560 449
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 740 433	373 265 455
Årsresultat		17 740 433	373 265 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 740 433	373 265 455
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag	8	-338 285	-520 342
Overføringer annen egenkapital	8	18 078 718	373 785 797
Sum overføringer og disponeringer		17 740 433	373 265 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,6	192 197	187 127
Sum immaterielle eiendeler		192 197	187 127
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	573 621	687 130
Kunst	4	2 272 824	2 272 824
Sum varige driftsmidler		2 846 444	2 959 954
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	2	53 840 416	54 624 789
Lån til foretak i samme konsern	10	113 900 000	120 900 000
Andre langsiktige fordringer	11	335 420 823	318 069 988
Sum finansielle anleggsmidler		503 161 239	493 594 777
Sum anleggsmidler		506 199 880	496 741 858
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 160	8 512
Kundefordringer konsern	10	698 415	581 501
Andre kortsiktige fordringer		28 466	35 458
Konsernfordringer	10	23 715 955	18 587 541
Sum fordringer		24 454 996	19 213 011
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	12	47 673 547	
Sum investeringer		47 673 547	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	37 865 661	109 548 065
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 865 661	109 548 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		109 994 204	128 761 076
SUM EIENDELER		616 194 084	625 502 934
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	607 141 195	589 062 476
Sum opptjent egenkapital		607 141 195	589 062 476
Sum egenkapital		608 141 195	590 062 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	1 020 000	1 080 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 020 000	1 080 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			688 753
Sum annen langsiktig gjeld			688 753
Sum langsiktig gjeld		1 020 000	1 768 753
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	28 073	48 905
Skyldig offentlige avgifter		236 793	245 528
Kortsiktig konserngjeld	10	6 280 357	32 818 674
Annen kortsiktig gjeld		487 667	558 598
Sum kortsiktig gjeld		7 032 890	33 671 704
Sum gjeld		8 052 890	35 440 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		616 194 084	625 502 934



**Årsregnskap 2021
for
Rolf Olsen Eiendomsselskap AS**

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		4 338 876	4 630 840
Sum driftsinntekter		4 338 876	4 630 840
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	3 640 228	5 377 854
Avskrivning på varige driftsmidler	4	193 499	187 833
Annen driftskostnad		1 157 286	1 337 368
Sum driftskostnader		4 991 012	6 903 055
DRIFTSRESULTAT		(652 137)	(2 272 215)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		1 530 237	0
Inntekt på investering i datterselskap	2	(4 583 854)	(5 726 185)
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10	3 596 268	4 244 214
Annen renteinntekt		1 460 242	957 143
Annen finansinntekt	11	17 364 159	377 031 711
Sum finansinntekter		19 367 052	376 506 882
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	10	0	62 500
Annen rentekostnad		3 317	346 264
Sum finanskostnader		3 317	408 764
NETTO FINANSPOSTER		19 363 735	376 098 118
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		18 711 598	373 825 904
Skattekostnad på ordinært resultat	5	971 165	560 449
ORDINÆRT RESULTAT		17 740 433	373 265 455
ÅRSRESULTAT		17 740 433	373 265 455
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt netto konsernbidrag	8	(338 285)	(520 342)
Avgitt netto konsernbidrag	8	(0)	0
Overføringer annen egenkapital	8	18 078 718	373 785 797
SUM OVERF. OG DISP.		17 740 433	373 265 455



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	607 141 195	589 062 476
Sum opptjent egenkapital		607 141 195	589 062 476
SUM EGENKAPITAL		608 141 195	590 062 476
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	3	1 020 000	1 080 000
Sum avsetning for forpliktelser		1 020 000	1 080 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	688 753
Sum annen langsiktig gjeld		0	688 753
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 020 000	1 768 753
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	28 073	48 905
Skyldig offentlige avgifter		236 793	245 528
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	6 280 357	32 818 674
Annen kortsiktig gjeld		487 667	558 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 032 890	33 671 705
SUM GJELD		8 052 890	35 440 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		616 194 084	625 502 934

Bergen, 6. mai 2022


Andreas Grimelund
Styremedlem / daglig leder


Arnulv Haukeland
Styrets leder


Bettina Grimelund
Styremedlem



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,6	192 197	187 127
Sum immaterielle eiendeler		192 197	187 127
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	573 621	687 130
Kunst	4	2 272 824	2 272 824
Sum varige driftsmidler		2 846 445	2 959 954
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	2	53 840 416	54 624 789
Lån til foretak i samme konsern	10	113 900 000	120 900 000
Andre langsiktige fordringer	11	335 420 823	318 069 988
Sum finansielle anleggsmidler		503 161 239	493 594 777
SUM ANLEGGSMIDLER		506 199 881	496 741 858
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		12 160	8 512
Kundefordringer konsern	10	698 415	581 501
Fordringer på konsernselskap	10	23 715 955	18 587 541
Andre kortsiktige fordringer		28 466	35 458
Sum fordringer		24 454 996	19 213 011
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	12	47 673 547	0
Sum investeringer		47 673 547	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	37 865 661	109 548 065
SUM OMLØPSMIDLER		109 994 204	128 761 076
SUM EIENDELER		616 194 084	625 502 934



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:		
Resultat før skattekostnad	18 711 598	373 825 904
Resultat fra investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4 583 854	5 726 185
Gevinst ved salg av datterselskap og tilknyttet selskap	-	-377 013 548
Skatter	-	-
Ordinære avskrivninger	194 499	187 833
Gevinst ved salg driftsmidler	-	-59 833
Reduksjon pensjonsforpliktelse	-60 000	-60 000
Gevinst ved salg aksjer/verdiregulering innenfor fritaksmetoden	-18 881 072	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-215 070	8 819 049
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 333 809	11 425 590
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:		
Netto salgssum salg akjer i tilknyttet selskap	-	-2 303 080
Netto salgssum aksjer i datterselskap	-	400 428 671
Investert i andre finansielle instrumenter	-45 000 000	-
Urealisert gevinst andre finansielle instrumenter	-2 673 545	-
Gevinst ved salg aksjer/verdiregulering innenfor fritaksmetoden	18 881 072	-
Kjøp anleggsmidler	-79 990	-
Salg anleggsmidler	-	110 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-28 872 463	398 235 591
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:		
Endring langsiktige fordringer konsern	7 000 000	99 222 217
Endring kortsiktige mellomværende konsern	-27 621 049	38 617 697
*Endring innestående kassekreditt klassifisert som konsernfordring	-5 995 786	-1 700 858
Endring langsiktig fordringer	-17 350 835	-
Avdrag langsiktig gjeld	-688 753	-96 935 241
Endring annen langsiktig gjeld	-	-275 389 988
Mottatt brutto konsernbidrag	1 732 532	2 639 428
Avgitt brutto konsernbidrag	-4 219 859	-66 797 803
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-47 143 750	-300 344 548
Netto endring i kontantstrøm	-71 682 404	109 316 633
Likviditetsbeholdning pr.01.01.	109 548 065	231 432
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.	37 865 661	109 548 065
*Innestående kassekreditt klassifisert som konsernfordring 31.12.	20 693 924	14 698 138



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler

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

Aksjer og andeler i datterselskap og aksjer i tilknyttet selskap.

Investeringer i datterselskap og aksjer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Aksjer i andre selskaper.

Aksjer i andre selskaper vurderes til laveste av anskaffelseskost og markedsverdi på balansedagen. Mottatt utbytte inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer

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

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Ved bruk av egenkapitalmetoden som vurderingsprinsipp for eierandeler i selskaper som er egne skattesubjekter, er resultatandelen allerede fratrukket skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kontantstrømoppstilling Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and 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.



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet 2021

Note 2 Datterselskaper

Firma	Forretningskontor	Kostpris	Eierandel	Stemmeandel
Sandviksveien 60 og 62 AS	Bergen	5 953 405	100 %	100 %
Parkeringselskapet Sandviksveien 94 AS	Bergen	1 160 591	100 %	100 %
Rolf Olsen Laksevåg	Bergen	1 000 000	100 %	100 %
Rolf Olsen Ålesund AS	Bergen	37 616 487	100 %	100 %

	Sandviksveien 60 og 62 AS	Parkerings. Sandviksveien 94	Rolf Olsen Laksevåg AS	Rolf Olsen Ålesund AS	Sum konsernselskap	Resultat Konsern
Anskaffelseskost 01.01.21	5 953 405	1 160 591	3 293 508	37 616 487	48 023 991	-
Tilgang 2021	-	-	-	-	-	-
Konsernbidrag netto fra Rolf Olsen Eiendom AS IB	14 762 982	1 422 823	31 090 629	2 813 436	50 089 870	-
Konsernbidrag netto fra Rolf Olsen Eiendom AS 2021	789 889	338 707	3 579 396	-	4 707 992	-
Avgang ved salg av selskaper	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.21 inkl konsernbidrag	21 506 276	2 922 121	37 963 533	40 429 923	102 821 853	-
Inngående balanse 01.01.2021	4 358 072	1 298 465	10 953 779	38 014 473	54 624 789	-
Tilgang 2021	-	-	-	-	-	-
Tilgang ved kapitalutvidelse 2021	-	-	-	-	-	-
Andel årets resultat	-826 883	-336 125	-3 450 021	629 007	-3 984 022	-
Kostnadsført andel merpris/goodwill	-	-	-	-599 832	-599 832	-4 583 854
Avgitt netto konsernbidrag til RO Eiendomsselskap AS	789 889	338 707	3 579 396	-908 511	-908 511	-
Mottatt netto konsernbidrag fra ROE AS	-	-	-	-	4 707 992	-
Utgående balanse 31.12.2021	4 321 078	1 301 047	11 083 154	37 135 137	53 840 416	

	Kostpris	Eierandel	Stemmeandel
Eigenkapital oppkjøpsstidspunkt	3 293 405	1 160 591	39 100 483
Merpris/goodwill /badwill	1 562 973	831 742	2 406 443
Merpris/goodwill kostnadsført nr 31.12.2020	1 730 432	328 849	36 694 040
Merpris/goodwill kostnadsført 2021	-1 730 432	-328 849	-3 619 306
Merpris/goodwill UB 31.12.2021	-	-	-599 832
Merpris/goodwill UB 31.12.2021	-	-	32 474 902

Det er ikke utarbeidet eget konsernregnskap for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS Konsern. Selskapene i Rolf Olsen Eiendomsselskap AS konsern er konsolidert inn i Rolf Olsen AS sitt konsernregnskap.



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2021**Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, m.v.**

Selskapet har hatt 3 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	2 703 789	4 200 924
Arbeidsgiveravgift	429 799	628 246
Pensjonskostnader	470 876	530 258
Andre lønnsrelaterte ytelser	35 763	18 426
Totalt	3 640 228	5 377 854

Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddsbasert pensjonsordning.

Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder	1 130 628
Styremedlemmer	275 000
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon	137 500
Andre tjenester	27 600
Samlet honorar til revisor	165 100

Pensjonsforpliktelse

Rolf Olsen Eiendomsselskap AS har en usikret pensjonsforpliktelse overfor én pensjonist. Nåverdien av denne forpliktelsen er beregnet til kr 1.020.000. Pensjonsutbetaling i årets regnskap utgjør kr 356.235.

Note 4 - Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	1 238 730	2 272 824	3 511 554
+ Tilgang	79 990	0	79 990
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 318 720	2 272 824	3 591 544
Akk. av/nedskr. pr 1/1	551 600	0	551 600
+ Ordinære avskrivninger	193 499	0	193 499
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	745 099	0	745 099
Balanseført verdi pr 31/12	573 621	2 272 824	2 846 445
Økonomisk levetid	5-10 år		
Avskrivningsplan	lineær		

Noter for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2021

Note 5 - Skatt

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	18 711 598
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	0
+/- Permanente forskjeller	-14 297 218
= Grunnlag for årets skattekostnad	4 414 381
+/- Endr. forskj, som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	23 050
+ Mottatt konsernbidrag, balanseført, dekning skm. undersk.	1 598 456
= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	6 035 887
- Ytet konsernbidrag	6 035 887
= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)	0

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	1 327 895
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-356 730
= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)	971 165
= Skattekostnad i resultatregnskapet	971 165

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	1 327 895
+/- Skattevirkning av konsernbidrag	-1 327 895
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 6 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	146 373	229 422
+ Utestående fordringer	0	1
+ Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 020 000	-1 080 000
= Grunnlag utsatt skatt	-873 627	-850 577
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	873 627	850 577
= Grunnlag utsatt skattefordel	873 627	850 577
Utsatt skattefordel	192 197	187 127



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2021

Note 7 - Bundet bankbeholdning

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 152 726 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 151 029.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	1 000 000	0	589 062 476	590 062 476
Årets resultat			17 740 433	17 740 433
Mottatt konsernbidrag			338 285	338 285
Pr 31.12.	1 000 000	0	607 141 195	608 141 195

Note 9 - Selskapskapital

Selskapet har 2 000 aksjer hver pålydende kr 500, samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Rolf Olsen AS	2 000

Note 10 - Mellomværende med konsernselskaper

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2021	2020
Fordringer		
Kundefordringer	698 415	581 501
Årets mottatte konsernbidrag	1 598 456	1 732 531
Andre kortsiktige fordringer	22 117 499	16 855 010
Andre langsiktige fordringer	113 900 000	120 900 000
Sum fordringer	138 314 370	140 069 041
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 513	1 903
Årets avsatte konsernbidrag	6 035 887	4 219 859
Annen kortsiktig gjeld	244 470	28 598 815
Sum gjeld	6 281 870	32 820 577



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2021**Note 11 - Langsiktig fordring**

	Nominell verdi 31.12.2021	Bokført verdi 31.12.2021	Bokført verdi 31.12.2020
Lån til Profier AS forfall 03.09.2027 (salg Lehmkuhlstranden AS)	42 680 000	42 579 496	40 376 920
Lån til Profier AS forfall 03.02.2033 (Salg Rolf Olsen Hegrenes AS)	309 183 600	292 841 327	277 693 068
Sum langsiktig fordring	351 863 600	335 420 823	318 069 988

Tatt til inntekt 2021 som gevinst salg aksjer 17 350 835

Ved salg av aksjer i eiendomsselskaper har Rolf Olsen Eiendomsselskap AS i 2019 og 2020 mottatt deloppgjør fra Profier AS. Etteroppgjør basert på stadfestet reguleringsplan kan gi høyere oppgjør. Hvis stadfestet reguleringsplan ikke er på plass innen 03.09.2027 og 03.02.2033 skal Profier AS etterbetale et minimum restoppgjør for aksjene med nominell verdi kr 351.863.600. Begge lånene skal konsumprisreguleres etter konsumprisindeks med basis i KPI mai 2019. I regnskap per 31.12.2021 er lånene indeksregulert etter faktisk endring i konsumprisindeks mai 2019 til desember 2021 og med Norges Bank sitt estimat 1/2022 for KPI-regulering for perioden 2022 til 2032. Lånene er deretter neddiskontert ut fra en fast rente på 3 %

Pant i aksjer:

For Lehmkuhl har ROE AS andreprioritets pant i aksjene på NOK 70.000.000 som står bak DNBs pant på NOK 170.000.000. For Hegreneset har ROE AS andreprioritets pant i aksjene på NOK 525.000.000 som står bak DNBs pant på NOK 255.000.000.

Note 12 - Andre finansielle instrumenter

Andre finansielle instrumenter:	Andeler	Kostpris	Markedsverdi 31.12.21
Borea Rente Institusjon	19 710,96	20 000 000	20 265 714
Borea Obligasjon	5 042,00	5 000 000	5 080 176
Borea Høyrente Spesialfond	19 353,24	13 000 000	13 542 604
Borea Utbytte	1 776,72	7 000 000	8 785 053
Sum finansielle instrumenter		45 000 000	47 673 547

Finansielle omløpsmidler er vurdert til markedsverdi 31.12.2021

Note 13 - Konsekvenser av korona-utbruddet

For eiendomsselskapene har ikke korona-utbruddet fått vesentlige konsekvenser.

Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Det er fortsatt usikkert hvordan krigen i Ukraina vil påvirke resultatene for 2022.





ROLF OLSEN EIENDOMSSELSKAP AS

STYRETS BERETNING 2021

VIRKSOMHETEN

Selskapets virksomhetsområde er holdingselskap for Rolf Olsen gruppens eiendomsdivisjon. Selskapet har hovedkontor i Bergen og forvalter gjennom sine datterselskaper flere eiendommer i Bergen.

FORTSATT DRIFT

Styret legger fortsatt drift til grunn for regnskapet og det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for vurdering av regnskapet.

HELSE, MILJØ, SIKKERHET OG LIKESTILLING

Styret betrakter arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Selskapet har HMS som sitt fremste fokus og HMS rapporteres på alle styremøter. Selskapet har full likestilling mellom kjønn, religion og etnisk tilhørighet som mål. Det er innarbeidet en policy som tar sikte på å hindre forskjellsbehandling når det gjelder lønsvilkår, rekruttering og avansement. Selskapet har 3 ansatte. Sykefraværet utgjorde i 2021 0,0%.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

Konsernet har som uttalt målsetning å ikke forurense det ytre miljø og man har i året som er gått ikke belastet natur og miljø mer enn det som er vanlig for denne type virksomhet. Konsernet har en klar policy for Bærekraft.

RISIKOVURDERING

Selskapet har ingen langsiktig pantegjeld og har ikke inngått langsiktige renteavtaler. Selskapet har ingen valutarisiko og ingen vesentlig kredittrisiko.

ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen var i 2021 på NOK 4.338.876,- mot NOK 4.630.840,- i 2020. Årsresultatet i 2021 er NOK 17.740.433,- mot NOK 373.265.455,- i 2020.

FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet har ikke solgt eiendom i 2021. Utleiemarkedet for næringsbygg har bedret seg noe i 2021. Det forventes at 2022 vil være stabilt eller vise tegn til en viss forbedring.

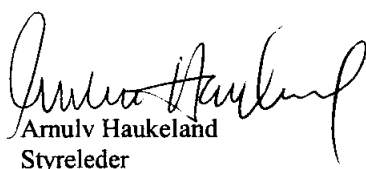


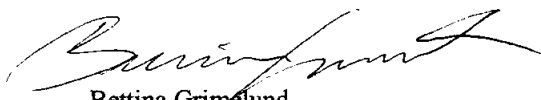
RESULTATDISPONERING

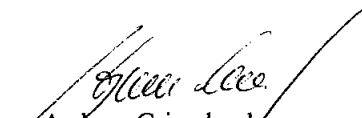
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Rolf Olsen Eiendomsselskap AS:

Mottatt konsernbidrag	NOK	-338.285,-
Overført til <u>annen egenkapital</u>	NOK	18.078.718,-
<u>Totalt disponert</u>	NOK	<u>17.740.433,-</u>

Bergen, 6. mai 2022


Arnulv Haukeland
Styreleder


Bettina Grimelund
Styremedlem


Andreas Grimelund
Styremedlem/Daglig leder



Til generalforsamlingen i Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rolf Olsen Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Bergen, 6. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Jon Haugervåg
Statsautorisert revisor