



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: 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: 08.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 630 840	7 629 884
Sum inntekter		4 630 840	7 629 884
Kostnader			
Lønnskostnad	3	5 377 854	6 053 593
Avskrivning på varige driftsmidler	4	187 833	213 500
Annen driftskostnad		1 337 368	1 399 432
Sum kostnader		6 903 055	7 666 525
Driftsresultat		-2 272 215	-36 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	-5 726 185	-5 506 521
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	2		398 036
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	4 244 214	8 104 908
Annen renteinntekt		957 143	435
Annen finansinntekt	2	377 031 711	132 822 778
Sum finansinntekter		376 506 882	135 819 636
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	62 500	346 004
Annen rentekostnad		346 264	5 684 611
Sum finanskostnader		408 764	6 030 615
Netto finans		376 098 118	129 789 021
Ordinært resultat før skattekostnad		373 825 904	129 752 380
Skattekostnad på ordinært resultat	5	560 449	454 053
Ordinært resultat etter skattekostnad		373 265 455	129 298 327
Årsresultat		373 265 455	129 298 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		373 265 455	129 298 327
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Endring fond for vurderingsforskjeller	8		-14 688 344
Konsernbidrag	8	-520 342	
Avgitt konsernbidrag	8		49 300 340
Overføringer annen egenkapital	8	373 785 797	94 686 331
Sum overføringer og disponeringer		373 265 455	129 298 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,6	187 127	200 364
Sum immaterielle eiendeler		187 127	200 364
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	687 130	925 130
Kunst	4	2 272 824	2 272 824
Sum varige driftsmidler		2 959 954	3 197 954
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	2	54 624 789	79 002 559
Lån til foretak i samme konsern	11	120 900 000	220 122 217
Andre langsiktige fordringer	12	318 069 988	42 680 000
Sum finansielle anleggsmidler		493 594 777	341 804 776
Sum anleggsmidler		496 741 858	345 203 094
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	590 013	926 255
Andre kortsiktige fordringer		35 458	9 252 942
Konsernfordringer	11	18 587 541	28 202 496
Sum fordringer		19 213 011	38 381 693
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	109 548 065	231 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 548 065	231 432
Sum omløpsmidler		128 761 076	38 613 125
SUM EIENDELER		625 502 934	383 816 218



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	589 062 476	215 276 680
Sum opptjent egenkapital		589 062 476	215 276 680
Sum egenkapital		590 062 476	216 276 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	1 080 000	1 140 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 080 000	1 140 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	688 753	97 623 994
Sum annen langsiktig gjeld		688 753	97 623 994
Sum langsiktig gjeld		1 768 753	98 763 994
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	48 905	269 954
Skyldig offentlige avgifter		245 528	397 933
Kortsiktig konserngjeld	11	32 818 674	67 187 837
Annen kortsiktig gjeld		558 598	919 821
Sum kortsiktig gjeld		33 671 704	68 775 545
Sum gjeld		35 440 457	167 539 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 502 934	383 816 218



ROLF OLSEN EIENDOMSSELSKAP AS

STYRETS BERETNING 2020

VIRKSOMHETEN

Selskapets virksomhetsområde er holdingselskap for Rolf Olsen gruppens eiendomsdivisjon. Selskapet har hovedkontor i Bergen og forvalter gjennom sine datterselskaper flere eiendommer i Bergen. Selskapet solgte 3.2.2020 100% av aksjene i Rolf Olsen Hegrenes AS til Profier AS.

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 lønnsvilkår, rekruttering og avansement. Selskapet har 3 ansatte. Sykefraværet utgjorde i 2020 1,41% fordelt på 1,41% korttidsfravær og 0,0% langtidsfravær.

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.

ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen var i 2020 NOK 4.630.840,- mot NOK 7.629.884,- i 2019. Tilsvarende er årsresultatet i 2020 NOK 373.265.455,- mot NOK 129.298.327,- i 2019.

FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet vil fortsette sin konsolidering ved salg av eiendom som ikke har direkte relasjon til drift av søsterselskapet Saltimport AS. Utleiemarkedet for næringsbygg er svakt grunnet bl.a. Covid19. Det forventes at 2021 vil gi vedvarende utfordringer i utleiemarkedet.

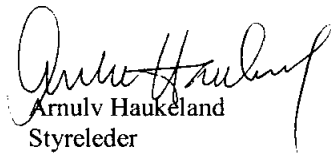


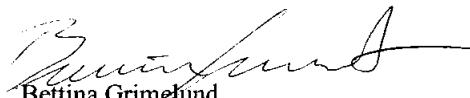
RESULTATDISPONERING

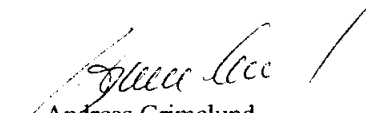
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Rolf Olsen Eiendomsselskap AS:

Mottatt konsernbidrag	NOK	-520.342,-
Overført til annen egenkapital	NOK	373.785.797,-
Totalt disponert	NOK	373.265.455,-

Bergen, 8. april 2021


Arnulv Haukeland
Styreleder


Bettina Grimelund
Styremedlem


Andreas Grimelund
Styremedlem/Daglig leder



**Årsregnskap 2020
for
Rolf Olsen Eiendomsselskap AS**

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		4 630 840	7 629 884
Sum driftsinntekter		4 630 840	7 629 884
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	5 377 854	6 053 593
Avskrivning på varige driftsmidler	4	187 833	213 500
Annen driftskostnad		1 337 368	1 399 432
Sum driftskostnader		6 903 055	7 666 525
DRIFTSRESULTAT		(2 272 215)	(36 641)
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2	(5 726 185)	(5 506 521)
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	2	0	398 036
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	11	4 244 214	8 104 908
Annen renteinntekt		957 143	435
Annen finansinntekt	2	377 031 711	132 822 778
Sum finansinntekter		376 506 882	135 819 636
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	11	62 500	346 004
Annen rentekostnad		346 264	5 684 611
Sum finanskostnader		408 764	6 030 615
NETTO FINANSPOSTER		376 098 118	129 789 021
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		373 825 904	129 752 380
Skattekostnad på ordinært resultat	5	560 449	454 053
ORDINÆRT RESULTAT		373 265 455	129 298 327
ÅRSRESULTAT		373 265 455	129 298 327
OVERF. OG DISPONERINGER			
Endring fond for vurderingsforskjeller	8	0	(14 688 344)
Mottatt konsernbidrag	8	(520 342)	0
Avgitt konsernbidrag	8	0	49 300 340
Overføringer annen egenkapital	8	373 785 797	94 686 331
SUM OVERF. OG DISP.		373 265 455	129 298 327



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,6	187 127	200 364
Sum immaterielle eiendeler		187 127	200 364
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	687 130	925 130
Kunst	4	2 272 824	2 272 824
Sum varige driftsmidler		2 959 954	3 197 954
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	2	54 624 789	79 002 559
Lån til foretak i samme konsern	11	120 900 000	220 122 217
Andre langsiktige fordringer	12	318 069 988	42 680 000
Sum finansielle anleggsmidler		493 594 777	341 804 776
SUM ANLEGGSMIDLER		496 741 858	345 203 094
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	590 013	926 255
Fordringer på konsernselskap	11	18 587 541	28 202 496
Andre kortsiktige fordringer		35 458	9 252 942
Sum fordringer		19 213 011	38 381 693
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	109 548 065	231 432
SUM OMLØPSMIDLER		128 761 076	38 613 125
SUM EIENDELER		625 502 934	383 816 218



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
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	589 062 476	215 276 680
Sum opptjent egenkapital		589 062 476	215 276 680
SUM EGENKAPITAL		590 062 476	216 276 680
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	3	1 080 000	1 140 000
Sum avsetning for forpliktelser		1 080 000	1 140 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	688 753	97 623 994
Sum annen langsiktig gjeld		688 753	97 623 994
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 768 753	98 763 994
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	48 905	269 954
Skyldig offentlige avgifter		245 528	397 933
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	32 818 674	67 187 837
Annen kortsiktig gjeld		558 598	919 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 671 705	68 775 545
SUM GJELD		35 440 457	167 539 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 502 934	383 816 218

Bergen, 8. april 2021


Andreas Grimelund
Styremedlem / daglig leder


Arnulv Haukeland
Styrets leder


Bettina Grimelund
Styremedlem



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:		
Resultat før skattekostnad	373 825 904	129 752 380
Resultat fra investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5 726 185	5 108 485
Gevinst ved salg av datterselskap og tilknyttet selskap	-377 013 548	-132 822 778
Skatter	-	-
Ordinære avskrivninger	187 833	213 500
Gevinst ved salg driftsmidler	-59 833	-
Reduksjon pensjonsforpliktelse	-60 000	-60 000
Endring i andre tidsavgrensningsposter	8 819 049	-9 048 864
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>11 425 590</u>	<u>-6 857 277</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:		
Netto salgssum salg akjer i tilknyttet selskap	-2 303 080	116 010 876
Netto salgssum aksjer i datterselskap	400 428 671	66 002 887
Salg anleggsmidler	110 000	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>398 235 591</u>	<u>182 013 763</u>
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:		
Endring langsiktige fordringer konsern	99 222 217	14 354 885
Endring kortsiktige mellomværende konsern	38 617 697	-10 001 866
*Endring innestående kassekreditt klassifisert som konsernfordring	-1 700 858	-23 443 987
Ny langsiktig pantegjeld til kredittinstitusjoner	-	20 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-96 935 241	-132 797 152
Endring annen langsiktig gjeld	-275 389 988	-42 680 000
Mottatt brutto konsernbidrag	2 639 428	6 802 993
Avgitt brutto konsernbidrag	-66 797 803	-7 378 507
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-300 344 548</u>	<u>-175 143 634</u>
Netto endring i kontantstrøm	109 316 633	12 852
Likviditetsbeholdning pr.01.01.	<u>231 432</u>	<u>218 580</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.	<u>109 548 065</u>	<u>231 432</u>
*Innestående kassekreditt klassifisert som konsernfordring 31.12.	<u>14 698 138</u>	<u>12 997 280</u>



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2020

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.

Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen 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 2020

Note 2. Aksjer i datterselskaper

Firma	Forretningskontor		Kostpris	Eierandel	Stemmeandel	Sum konsernselskap	Resultat konsern	Leirkublerstranden	Gevinst ved salg aksjer
	Rolf Olsen Hegrems AS	Sandviksveien 60 og 62 AS							
Rolf Olsen Hegrems AS (solgt 03.02.2020)	22.03.1990	Bergen	11 930 000	100 %	100 %	59 933 991			
Sandviksveien 60 og 62 AS	01.01.2010	Bergen	5 953 405	100 %	100 %	-			
Parkeringselskapet Sandviksveien 94 AS	27.12.2010	Bergen	1 160 591	100 %	100 %	48 025 533			
Rolf Olsen Laksedvåg	15.01.2015	Bergen	1 000 000	100 %	100 %	3 261 490			
Rolf Olsen Ålesund AS	13.11.2017	Bergen	37 616 487	100 %	100 %	-19 379 648			
Leimkullstranden AS	30.03.2015	Bergen	11 773 424	50 %	50 %	91 861 366			
Anskaffelseskost 01.01.20	11 930 000		5 953 405	3 293 508	37 616 487	59 933 991			
Tilgang 2020									
Tilgang ved kapitalutvidelse 2020									
Konsernbidrag netto fra Rolf Olsen Eiendom AS IB	7 449 648		1 120 320	21 879 147	2 813 436	48 025 533			
Konsernbidrag netto fra Rolf Olsen Eiendom AS 2020			302 503	2 958 987		3 261 490			
Avgang ved salg av selskaper	-19 379 648					-19 379 648			
Anskaffelseskost 31.12.20 inkl konsernbidrag			2 583 414	28 131 642	40 429 923	91 861 366			
Inngående balanse 01.01.2020	21 062 209		6 065 874	11 694 410	38 857 535	79 002 559			
Tilgang 2020									
Tilgang ved kapitalutvidelse 200									
Andel årets resultat	49 834		-1 707 802	-3 099 618	587 802	-5 095 353			
Kostnadsført andel merpris/goodwill									
Selgsgevinst for omkostninger ved salg av selskaper	388 724 219					388 724 219			
Omkostninger ved salg av datterselskaper	-9 407 591					-9 407 591			
Netto salgsumma aksjer	-400 428 671					-400 428 671			
Avgitt netto konsernbidrag til RO Eiendomsselskap AS									
Moriant netto konsernbidrag fra ROE AS									
Utgående balanse 31.12.2020			4 358 072	10 953 779	38 014 473	54 624 789			
Kostpris	3 293 405		1 160 591		34 646 487	39 100 483			
Egenkapital oppgjøringspunkt	1 562 973		831 742		11 728	2 406 443			
Merpris/goodwill /hodwill	1 730 432		328 849		34 634 759	36 694 040			
Merpris/goodwill kostnadsført pr 31.12.2019	-1 730 432		-297 849		-960 193	-2 988 474			
Merpris/goodwill kostnadsført 2020					-599 832	-630 832			
Merpris/goodwill UB 31.12.2020					33 074 734	33 074 734			

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



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2020

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, m.v.

Selskapet har hatt 6 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	4 200 924	4 735 379
Arbeidsgiveravgift	628 246	736 052
Pensjonskostnader	530 258	570 943
Andre lønnsrelaterte ytelser	18 426	11 219
Totalt	5 377 854	6 053 593

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

Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder	1 129 724
Styremedlemmer	825 000
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon	134 000
Andre tjenester	33 700
Samlet honorar til revisor	167 700

Pensjonsforpliktelse

Rolf Olsen Eiendomsselskap AS har en usikret pensjonsforpliktelse overfor én pensjonist. Nåverdien av denne forpliktelsen er beregnet til kr 1.080.000. Pensjonsutbetaling i årets regnskap utgjør kr 347.964.

Note 4 - Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	1 565 730	2 272 824	3 838 554
- Avgang	327 000	0	327 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 238 730	2 272 824	3 511 554
Akk. av/nedskr. pr 1/1	640 600	0	640 600
+ Ordinære avskrivninger	187 833	0	187 833
- Tilbakeført avskrivning	276 833	0	276 833
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	551 600	0	551 600
Balansført verdi pr 31/12	687 130	2 272 824	2 959 954
Økonomisk levetid	7-10 år		
Avskrivningsplan	lineær		

Noter for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2020**Note 5 - Skatt****Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt**

Resultat før skattekostnad	373 825 904
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	0
+/- Permanente forskjeller	-371 287 363
= Grunnlag for årets skattekostnad	2 538 541
+/- Endr. forskj. som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	-51 213
+ Mottatt konsernbidrag, balanseført, dekning skm. undersk.	1 732 531
= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	4 219 859
- Ytet konsernbidrag	4 219 859
= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)	0

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	928 369
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-369 890
= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)	558 479
+/- Differanse US grunnlag mot US/USF i fjor	1 970
= Skattekostnad i resultatregnskapet	560 449

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	928 369
+/- Skattevirkning av konsernbidrag	-928 369
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 6 - Utsatt skattefordel**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	229 422	238 209
+ Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 080 000	-1 140 000
= Grunnlag utsatt skatt	-850 578	-901 791
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	850 578	901 791
= Grunnlag utsatt skattefordel	850 578	901 791
Utsatt skattefordel	187 127	198 394
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	-8 955
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	-1 970
Bokført utsatt skattefordel	187 127	200 364

Noter for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2020

Note 7 - Bundet bankbeholdning

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 151 029 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 231 432.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	1 000 000	0	215 276 680	216 276 680
Årets resultat			373 265 455	373 265 455
Mottatt konsernbidrag			520 342	520 342
Pr 31.12.	1 000 000	0	589 062 476	590 062 476

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 - Langsiktig gjeld

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 94 953 og pr 31.12. i fjor kr 215 143.



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2020

Note 11 - Mellomværende med konsernselskaper

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

	2020	2019
Fordringer		
Kundefordringer	581 501	909 655
Årets mottatte konsernbidrag	1 732 531	0
Andre kortsiktige fordringer	16 855 010	28 202 496
Andre langsiktige fordringer	120 900 000	220 122 217
Sum fordringer	140 069 041	249 234 368
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 903	10 063
Årets avsatte konsernbidrag	4 219 859	0
Annen kortsiktig gjeld	28 598 815	67 187 837
Sum gjeld	32 820 577	67 197 900

Note 12 - Langsiktig fordring

	Nominell verdi	Bokført verdi	Bokført verdi
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Lån til Profier AS forfall 03.09.2027 (salg Lehmkuhlstranden AS)	42 680 000	40 376 920	42 680 000
Lån til Profier AS forfall 03.02.2033 (Salg Rolf Olsen Hegrenes AS)	309 183 600	277 693 068	-
Sum langsiktig fordring	351 863 600	318 069 988	42 680 000

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 31.12.2020 er lånene indeksregulert etter faktisk endring i konsumprisindeks mai 2019 til desember 2020 og med Norges Bank sitt estimat 1/2021 for KPI-regulering for perioden 2021 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 13 - Hendelser etter balansedagen

Det er ikke forventet at korona-utbruddet vil få vesentlige konsekvenser for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS eller noen av datterselskapene.





Til generalforsamlingen i Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rolf Olsen Eiendomsselskap AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Rolf Olsen Eiendomsselskap AS



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 med revisjonen 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Jon Haugervåg
Statsautorisert revisor