



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 891 781
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS
Forretningsadresse: Håsteins gate 10
5160 LAKSEVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Mørner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 05.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 969 237	9 036 132
Sum inntekter		3 969 237	9 036 132
Kostnader			
Varekostnad		85 815	10 590
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 524 000	1 551 000
Annen driftskostnad	3	2 140 302	2 387 613
Sum kostnader		3 750 117	3 949 203
Driftsresultat		219 120	5 086 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		154 365	167 637
Annen finansinntekt		10 640	3 500
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		11 277	12 810
Sum finansinntekter		176 282	183 947
Nedskrivning av finansielle eiendeler		565 911	-31 288
Annen rentekostnad		1 437 871	1 150 030
Annen finanskostnad			5 000
Sum finanskostnader		2 003 783	1 123 742
Netto finans		-1 827 501	-939 796
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 608 381	4 147 133
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	-274 314	995 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 334 067	3 151 323
Årsresultat		-1 334 067	3 151 323
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 334 067	3 151 323
Totalresultat		-1 334 067	3 151 323



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 334 067	3 151 323
Sum overføringer og disponeringer		-1 334 067	3 151 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 2	38 606 190	40 130 190
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		38 606 190	40 130 190
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	1, 4	3 793 580	3 132 780
Sum finansielle anleggsmidler		3 793 580	3 132 780
Sum anleggsmidler		42 399 770	43 262 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1		75 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	1 575 093	433 841
Andre fordringer	1, 6	52 509	69 642
Sum fordringer		1 627 602	503 483
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	1, 5	121 177	109 900
Sum investeringer		121 177	109 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 219 336	7 367 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 219 336	7 367 137
Sum omløpsmidler		4 968 115	8 055 520
SUM EIENDELER		47 367 885	51 318 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	9 744 806	11 078 874
Sum opptjent egenkapital		9 744 806	11 078 874
Sum egenkapital		14 744 806	16 078 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	429 249	703 563
Sum avsetninger for forpliktelser		429 249	703 563
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	30 200 000	31 425 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 200 000	31 425 000
Sum langsiktig gjeld		30 629 249	32 128 563
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 079	1 104 708
Betalbar skatt	9		1 102 008
Skyldige offentlige avgifter		249 182	
Annen kortsiktig gjeld		1 692 568	904 337
Sum kortsiktig gjeld		1 993 829	3 111 053
Sum gjeld		32 623 078	35 239 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 367 885	51 318 490



Resultatregnskap			
OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter mv.		3 393 737	9 026 372
Annen driftsinntekt		575 500	9 760
Sum driftsinntekter		3 969 237	9 036 132
Varekostnad		85 815	10 590
Avskrivning på driftsmidler	2	1 524 000	1 551 000
Annen driftskostnad	3	2 140 302	2 387 613
Sum driftskostnader		3 750 117	3 949 203
Driftsresultat		219 120	5 086 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		154 365	167 637
Annen finansinntekt		10 640	3 500
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		11 277	12 810
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		565 911	-31 288
Annen rentekostnad		1 437 871	1 150 030
Annen finanskostnad		0	5 000
Resultat av finansposter		-1 827 501	-939 796
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 608 381	4 147 133
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	-274 314	995 810
Ordinært resultat		-1 334 067	3 151 323
Årsresultat		-1 334 067	3 151 323
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	3 151 323
Overført fra annen egenkapital		1 334 067	0
Sum overføringer		-1 334 067	3 151 323



Balanse			
OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	38 606 190	40 130 190
Sum varige driftsmidler		38 606 190	40 130 190
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	1, 4	3 793 580	3 132 780
Sum finansielle anleggsmidler		3 793 580	3 132 780
Sum anleggsmidler		42 399 770	43 262 970
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	1	0	75 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	1 575 093	433 841
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	52 509	69 642
Sum fordringer		1 627 602	503 483
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	1, 5	121 177	109 900
Sum investeringer		121 177	109 900
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 219 336	7 367 137
Sum omløpsmidler		4 968 115	8 055 520
Sum eiendeler		47 367 885	51 318 490



Balanse			
OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	9 744 806	11 078 874
Sum opptjent egenkapital		9 744 806	11 078 874
Sum egenkapital		14 744 806	16 078 874
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	429 249	703 563
Sum avsetning for forpliktelser		429 249	703 563
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	30 200 000	31 425 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 200 000	31 425 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 079	1 104 708
Betalbar skatt	9	0	1 102 008
Skattetrekk og skyldige offentlige avgifter		249 182	0
Forskudd kunder		1 204 265	409 321
Annen kortsiktig gjeld		488 303	495 016
Sum kortsiktig gjeld		1 993 829	3 111 053
Sum gjeld		32 623 078	35 239 616
Sum egenkapital og gjeld		47 367 885	51 318 490

Laksevåg, 22.06.2018
Styret i OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS

<hr/> Bjørn Mørner - styrets leder -	<hr/> Håvard Tveito - daglig leder/ styremedlem -	<hr/> Toril Helene Tveito - styremedlem -
---	--	--

OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS Side 3



Statsautorisert revisor
JOHANNES GULLBRÅ
Salhusvegen 55 – 5131 Nyborg

Telefon 55 19 66 60
Telefax 55 19 66 61
Mob.tlf. 414 38 111
Org.nr.: 875 932 152 MVA
E-post: johannes@gullbra.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Oldernes Eiendomselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oldernes Eiendomselskap AS' s årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.334.067,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

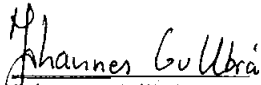
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 22/6-2018


Johannes Gullbrå
Statsautorisert revisor



OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2017

Note 1 : Regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet er sett opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Øvrige regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

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 et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke tap.

Varelager:

Varlageret er vurdert til det laveste av inntakskost og virkelig verdi.

Investering i aksjer og andeler:

Investering i aksjer og andeler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Markedsbaserte aksjer:

Markedsbaserte aksjer er bokført til markedsverdien pr. 31.12.

Note 2 : Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 1.1	6 459 190	50 474 070	962 658	57 895 918
+ Tilgang nye driftsmidler				-
- Avgang driftsmidler til anskaffelseskost				-
= Anskaffelseskost 31.12	6 459 190	50 474 070	962 658	57 895 918
- Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-	18 327 070	962 658	19 289 728
= Bokført verdi 31.12	6 459 190	32 147 000	-	38 606 190
Årets ordinære avskrivninger	-	1 524 000	-	1 524 000
Avskrivningssats	-	ca 3 %	20,00 %	

Note 3 : Ansatte, lønn, honorarer o.l.

Det har ikke vært ansatte i selskapet dette år. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder dette år.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr. 22.500,- og fordeler seg med kr. 16.500,- på revisjon og kr. 5.000,- på andre tjenester. Summane er eks. mva.



OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2017

Note 4 : Investering i aksjer og andeler.

Investeringen omfatter:	2017	2016
Investering i ikke-børsnoterte aksjer	4 925 093	4 825 093
Nedskrivning	4 825 093	4 295 820
Bokført verdi pr. 31.12.	100 000	529 273
Andeler i rentebærende fond	3 693 580	2 611 261
Nedskrivning	0	7 754
Bokført verdi pr. 31.12. (markedsverdi)	3 693 580	2 603 507
Sum aksjer og andeler:	3 793 580	3 132 780

Note5 : Markedsbaserte aksjer.

	2017	2016
Anskaffelseskost	144 218	144 218
Nedskrivning	23 041	34 318
Bokført verdi pr. 31.12.	121 177	109 900

Note 6 : Andre kortsiktige fordringer.

Posten består av:	2017	2016
Forskuddsbetalte kostnader	52 509	50 978
Til gode merverdiavgift	0	18 664
Bokført verdi pr. 31.12.	52 509	69 642

Note 7 : Antall aksjer, aksjonærer.

Selskapets aksjekapital er kr. 5.000.000,- fordelt på 5.000 aksjer à kr. 1.000,-

Aksjonærer	Antall aksjer	Stemmerettsandel	
Håvard Tveito	1250	25 %	Daglig leder/ styremedlem
CARU AS	500	10 %	
Vilde Helena Tveito	750	15 %	
Håstein Eiendomselskap AS	2500	50 %	Representert i styret av Bjørn Mørner
Sum	5000	100 %	som styreleder.



OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2017

Note 8 : Egenkapital.

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Udekket underskudd	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	5 000 000	0	0	11 078 874	16 078 874
+ årets resultat			0	-1 334 067	-1 334 067
- utbytte					0
= Egenkapital 31.12	5 000 000	0	0	9 744 806	14 744 806

Note 9 : Betalbar skatt

	2017	2016
Resultat før skattekostnad	-1 608 381	4 147 133
+ ikke fradragberettigede kostnader		858
- skattefrie inntekter	-1 144	0
- skattefrie inntekter omfattet av fritaksmetoden	-10 640	-3 500
+ sk.pl.del innt.omfattet av fritaksmetoden	319	105
+ nedskrivning fordringer		
- verdiøkning markedsbaserte oml.midler	-11 277	0
+ tillegg for regnskapsm.nedskr.finans.anl.m.	565 911	0
- fradrag for reversering tidl. Nedskrivning aksjer		-44 098
Endring i midlertidige forskjeller knyttet til:		
Driftsmidler	370 594	307 532
Kundefordringer		
Fremføring av ligningsmessig underskudd	0	0
Skattepliktige resultat	-694 618	4 408 030
Betalbar skatt	0	1 102 008

Note 10 : Grunnlag utsett skatt/ utsett skattefordel, årets skattekostnad.

	2017	2016
Midlertidige forskjeller knyttet til:		
Driftsmidler	2 642 918	3 013 512
Kundefordringer	-82 000	-82 000
Ligningsmessig underskudd til fremføring	-694 618	0
Grunnlag utsatt skatt/ utsatt skattefordel	1 866 300	2 931 512
Utsatt skatt/ skattefordel utgjør	429 249	703 563
(skattefordel ved negativt forteign)	23 %	24 %
Årets skattekostnad består av:	2017	2016
Betalbar skatt	0	1 102 008
Endring i utsett skatt	-274 314	-106 198
Årets skattekostnad	-274 313	995 811



OLDERNES EIENDOMSELSKAP AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2017

Note 11 : Gjeld til kredittinstitusjoner/ Øvrig langsiktig gjeld/Pantstillelser/Rentesikring.

Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt: kr. 16.200.000,-.

Pantesikret gjeld:	Bokført verdi:
Gjeld til kredittinstitusjoner	kr. 30.200.000,-

er sikret med pant i følgende driftsmidler	Bokført verdi:
Tomter, bygninger o.a.fast eiendom	kr. 34.154.500,-

Selskapet har to lån med følgende sikring:

Lån 1, Pr. 31.12.2017 utgjør dette lånet NOK 11,0 MILL.

Løpetid til 14.9.2019 med ballong NOK 10,1 MILL (avdragsprofil 1/2 årlige avdrag NOK 300.000,-). Rente 3 mndr NIBOR + 1,25 % margin. Rentecap for NOK 10,0 MILL, på 4,0 % ex. Margin til 2027.

Lån 2, Pr. 31.12.2017 utgjør dette lånet NOK 19,2 MILL.

Løpetid til 16.01.2029 med ballong NOK 12.300.000,-. 1/ 2 årlige avdrag a NOK 300.000,-.

Av lånet er TNOK 14.600 renteswappet (fastrente) 3,26 % til 18.01.2024 ex. Margin.

TNOK 4.600 er flytende rente 3 mndr NIBOR + 1,25 % margin.



Årsregnskap

2017

OLDERNES

EIENDOMSELSKAP AS

Organisasjonsnummer 986 891 781