



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 050 881  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLSET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Høgvollvegen 8  
6018 ÅLESUND

### 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: Kristin Borgen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2018

### 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, 03.11.2020



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		33 000	36 281
Annen driftsinntekt		42 000	1 183 001
<b>Sum inntekter</b>		<b>75 000</b>	<b>1 219 282</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		35 522	384 820
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	12 179	12 179
Annen driftskostnad	4	646 349	471 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>694 050</b>	<b>868 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-619 050</b>	<b>350 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 706	97
Annen finansinntekt		11 562	4 140
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 269</b>	<b>4 236</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		84 739	84 414
Annen rentekostnad		1 656	14 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 395</b>	<b>99 205</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 127</b>	<b>-94 969</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-688 176</b>	<b>255 951</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	13 608	236 054
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-701 784</b>	<b>19 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-701 784</b>	<b>19 897</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-701 784	19 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-701 784</b>	<b>19 897</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	4 122 680	4 136 288
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 122 680</b>	<b>4 136 288</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 648 248	5 473 448
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	122 918	135 097
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 771 166</b>	<b>5 608 545</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	6	15 893	15 893
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 893</b>	<b>15 893</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 909 739</b>	<b>9 760 726</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	350 080	691 720
Andre fordringer		118 308	443
<b>Sum fordringer</b>		<b>468 387</b>	<b>692 162</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	61 167	105 037
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>61 167</b>	<b>105 037</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>529 554</b>	<b>797 200</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 439 293</b>	<b>10 557 925</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (500 aksjer à kr 1 000,00)	11, 12, 13	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	13	33 453	33 453
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>533 453</b>	<b>533 453</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	13	9 613 755	8 911 970
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 613 755</b>	<b>-8 911 970</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-9 080 302</b>	<b>-8 378 518</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	14	17 920 991	16 616 055
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 920 991</b>	<b>16 616 055</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 920 991</b>	<b>16 616 055</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		175 604	126 475
Skyldige offentlige avgifter			1 478
Annen kortsiktig gjeld		1 423 000	2 192 435
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 598 604</b>	<b>2 320 388</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 519 595</b>	<b>18 936 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 439 293</b>	<b>10 557 925</b>



BDO AS  
Daaeskogen Næringsbygg  
Langelandsveien 17  
6010 Ålesund

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olset Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Olset Eiendom AS' årsregnskap som 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 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.

### 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.

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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



## 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.

Ålesund, 29. juni 2018

BDO AS

Erik Langlo-Johansen  
Statsautorisert revisor

---

Uavhengig revisors beretning 2017 Olset Eiendom AS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



## Noter 2017 OLSET EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Bokført egenkapital er tapt. Selskapet legger til grunn at det er betydelig merverdi i eiendommen og anser reell egenkapital som positiv.

## Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 - Ytelse til ledende personer

Selskapet hadde i 2017 ingen ansatte.

## Note 4 - Revisjonshonorar

Til revisor er det utbetalt kr 26 875 for revisjon og kr 6 500 for annen bistand. Beløpene er oppgitt inklusive merverdiavgift.

## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	5 473 448	581 672	6 055 120
Tilgang i året	174 800	0	174 800
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2017</b>	<b>5 648 248</b>	<b>581 672</b>	<b>6 229 920</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2017		(446 575)	(446 575)
Akkumulerte avskr. 31.12.2017		(458 754)	(458 754)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2017</b>	<b>5 648 248</b>	<b>122 918</b>	<b>5 771 166</b>
Årets avskrivninger		(12 179)	(12 179)
Økonomisk levetid		0 - 15 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>0 - 33,33 %</b>	

Bygninger vedrører boligeiendom som ikke avskrives.

## Note 6 - Investering i aksjer

Selskapet har investert i følgende aksjer:

Navn	Anskaffelseskost	Virkelig verdi 31.12.2017	Resultatført endring
DNB Nor ASA	15 893	54 451	0



## Note 7 - Skatt

<b>Grunnlag for beregning av skatt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	(688 176)	255 951
+/- Permanente forskjeller	(1 985)	(1 116)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	430 347	112 847
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(367 683)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(259 815)</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt	13 608	236 054
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>13 608</b>	<b>236 054</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	(57 158)	(21 956)	(35 202)
Omløpsmidler	(100 000)	(416 000)	316 000
Kortsiktig gjeld	(15 000)	(15 000)	0
Gevinst- og tapskonto	747 744	598 195	149 549
Skattemessig fremførbart underskudd	(17 810 120)	(18 069 935)	259 815
Sum midlertidige forskjeller	(17 234 534)	(17 924 696)	690 162
<b>Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%</b>	<b>(4 136 288)</b>	<b>(4 122 680)</b>	<b>(13 608)</b>

## Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

<b>Spesifikasjon kundefordringer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kundefordringer til pålydende	766 080	791 720
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(416 000)	(100 000)
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>350 080</b>	<b>691 720</b>

Andre fordringer er bokført til pålydende.

## Note 10 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 11 - Aksjekapital

Foretaket har 500 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 500 000.

Foretaket har én aksjeklasse.



## Note 12 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonær pr 31.12.2017

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
OLSET HOLDING AS	500	100,00%
<b>Sum</b>	<b>500</b>	<b>100,00%</b>

Styrets leder/daglig leder er indirekte eier gjennom aksjene i Olset Holding AS.

## Note 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	500 000	33 453	(8 911 970)	(8 378 518)
Årets resultat			(701 784)	(701 784)
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>500 000</b>	<b>33 453</b>	<b>(9 613 755)</b>	<b>(9 080 302)</b>

## Note 14 - Gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapet har gjeld til Olset Holding AS på kr 15 581 300 som er eneksjonær i selskapet. Den finnes låneavtaler og beløpet er renteberegnet. Påløpte, ikke fakturerte kostnader er ikke tatt med i mellomværende konsern.

I forbindelse med endring av selskapsstruktur og refinansiering ble langsiktig lån til kredittinstitusjoner overtatt av Olset Holding AS og som pantstillelse for dette lånet er eiendommen eid av Olset Eiendom AS. I tillegg har selskapet et kausjonistansvar på kr 13 200 000.