



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|--------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Lisbeth Thørnquist |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 21.07.2025 |

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.08.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 638 543 | 5 616 920 |
| Sum inntekter | | 5 638 543 | 5 616 920 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2, 3 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 700 751 | 735 990 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 1 577 155 | 2 695 022 |
| Sum kostnader | | 2 277 906 | 3 431 011 |
| Driftsresultat | | 3 360 637 | 2 185 909 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 542 160 | 3 145 882 |
| Sum finansinntekter | | 1 542 160 | 3 145 882 |
| Annen rentekostnad | | 1 522 289 | 2 042 295 |
| Sum finanskostnader | | 1 522 289 | 2 042 295 |
| Netto finans | | 19 871 | 1 103 587 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 380 508 | 3 289 495 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 742 262 | 722 905 |
| Årsresultat | 6 | 2 638 246 | 2 566 590 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 2 638 246 | 2 566 590 |
| Totalresultat | | 2 638 246 | 2 566 590 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 6 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 6 | 2 638 246 | 2 566 590 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Overført fra annen egenkapital | 6 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 638 246 | 2 566 590 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 929 073 | 869 706 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 929 073 | 869 706 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4, 9 | 23 379 411 | 8 779 533 |
| Maskiner og anlegg | 4, 9 | 12 313 | 210 829 |
| Sum varige driftsmidler | | 23 391 724 | 8 990 362 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 27 809 966 | 21 155 826 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 8 | 722 152 | 722 152 |
| Andre langsiktige fordringer | 9 | | 6 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 28 532 118 | 28 377 978 |
| Sum anleggsmidler | | 52 852 915 | 38 238 047 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 9, 11 | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 9, 10 | 5 870 | 5 870 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 73 356 | 119 920 |
| Konsernfordringer | | 2 956 044 | |
| Sum fordringer | | 3 035 270 | 125 790 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 13 | 16 012 919 | 30 937 590 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 16 012 919 | 30 937 590 |
| Sum omløpsmidler | | 19 048 189 | 31 063 380 |
| SUM EIENDELER | | 71 901 104 | 69 301 427 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 14 | 297 432 | 297 432 |
| Overkurs | 6 | 22 073 762 | 22 073 762 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 779 473 | 779 473 |
| Sum innskutt egenkapital | | 23 150 667 | 23 150 667 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 19 568 662 | 16 930 416 |
| Sum opptjent egenkapital | | 19 568 662 | 16 930 416 |
| Sum egenkapital | | 42 719 329 | 40 081 083 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 16 422 500 | 16 535 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 16 422 500 | 16 535 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 422 500 | 16 535 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 67 253 | 457 013 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | | |
| Utbytte | 6 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | | | 3 385 856 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10, 12 | 12 692 022 | 8 842 475 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 759 275 | 12 685 344 |
| Sum gjeld | | 29 181 775 | 29 220 344 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 71 901 104 | 69 301 427 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | 1 | 146 498 218 | 192 673 612 |
| Sum inntekter | | 146 498 218 | 192 673 612 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | | -4 857 188 | 453 355 |
| Varekostnad | | 87 040 094 | 118 450 134 |
| Lønnskostnad | 2, 3 | 48 136 627 | 59 115 027 |
| Avskrivning av driftsmidler | 4 | 2 626 885 | 2 649 556 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 20 509 242 | 24 802 605 |
| Sum kostnader | | 153 455 660 | 205 470 677 |
| Driftsresultat | | -6 957 442 | -12 797 065 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 101 333 | 4 225 399 |
| Annen finansinntekt | | 102 184 | 98 750 |
| Sum finansinntekter | | 1 203 517 | 4 324 149 |
| Annen rentekostnad | | 6 451 773 | 7 518 359 |
| Annen finanskostnad | | 604 050 | 454 748 |
| Sum finanskostnader | | 7 055 823 | 7 973 107 |
| Netto finans | | -5 852 305 | -3 648 958 |
| Resultat før skattekostnad | | -12 809 748 | -16 446 022 |
| Skattekostnad | 5 | -2 873 912 | -3 140 683 |
| Årsresultat | 6 | -9 935 836 | -13 305 339 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | 6 | -9 935 836 | -13 305 339 |
| Totalresultat | | -9 935 836 | -13 305 339 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 6 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 6 | | |
| Overført fra annen egenkapital | 6 | -9 935 836 | -13 305 339 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -9 935 836 | -13 305 339 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-----------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 5 229 463 | 2 355 550 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 5 229 463 | 2 355 550 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygn. o.a. fast eiendom | 4, 9 | 23 379 491 | 8 779 533 |
| Maskiner og anlegg | 4, 9 | 4 406 284 | 6 585 654 |
| Sum varige driftsmidler | | 27 785 775 | 15 365 187 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 8 | 2 921 821 | 2 921 821 |
| Obligasjoner | 9 | 9 996 | 6 530 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 931 817 | 9 451 821 |
| Sum anleggsmidler | | 35 947 054 | 27 172 558 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 9, 11, 9, 11 | 191 437 731 | 205 504 365 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 9, 10 | 5 810 035 | 12 639 977 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 3 824 233 | 4 063 990 |
| Krav på innbetaling av selskapskapital | 9, 12 | 1 086 947 | 817 773 |
| Sum fordringer | | 10 721 215 | 17 521 740 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 13 | 17 521 638 | 32 950 492 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 17 521 638 | 32 950 492 |
| Sum omløpsmidler | | 123 961 719 | 153 224 415 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 159 908 773 | 180 396 973 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 14 | 297 432 | 297 432 |
| Overkurs | 6 | 22 073 762 | 22 073 762 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 779 473 | 779 473 |
| Sum innskutt egenkapital | | 23 150 667 | 23 150 667 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 44 759 154 | 54 694 990 |
| Sum opptjent egenkapital | | 44 759 154 | 54 694 990 |
| Sum egenkapital | | 67 909 821 | 77 845 657 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 34 352 358 | 44 800 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 34 352 358 | 44 800 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 34 352 358 | 44 800 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 34 051 364 | 27 107 136 |
| Leverandørgjeld | | 4 780 753 | 6 517 498 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 4 592 112 | 5 864 310 |
| Utbytte | 6 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 10, 12 | 14 222 365 | 18 262 372 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 57 646 594 | 57 751 316 |
| Sum gjeld | | 91 998 952 | 102 551 316 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 159 908 773 | 180 396 973 |



ÅRSBERETNING 2024 BERNHARD OLSEN EIENDOM AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Bernhard Olsen Eiendom AS ble stiftet 01.07.74. Konsernet har i dag følgende eierstruktur; Sølvrklumpen Holding AS (37,5 %) VSOP Holding AS (37,5 %) og Helgeland Invest AS (25 %).

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

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

Det er ikke foretatt spesielle strategiske endringer i 2024 med tanke på satsningsområder utover dagens kjerneaktiviteter i konsernet.

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen særskilte hendelser etter balansedagen som kan påvirke årsregnskapet for 2024.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 2-2 (8) bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2025, og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

Fremtidig utvikling

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

Lønnsomhet påvirkes av etterspørsel, gunstige innkjøpsavtaler og effektiv drift. Høyt prisnivå på byggevarer, økte lånerenter og innstrammede vilkår for finansiering av byggeprosjekter påvirker kundenes kjøpsbeslutning. Situasjonen forventes å vedvare også i 2025.

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet gikk ned fra kr 192,7 mill i 2023 til kr 146,5 mill i 2024. Resultat før skattekostnad ble kr -12,8 mill i 2024 mot kr -16,4 mill i 2023.



Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var på kr -4,0 mill. Driftsresultatet for konsernet var på kr -7,0 mill. Differansen skyldes, i tillegg til avskrivninger, i hovedsak endring i varelager, varer i arbeid, kundefordringer og leverandørgjeld.

De samlede investeringene i konsernet i 2024 var kr 15,5 mill. Investeringene var i hovedsak knyttet til utkjøp av festetomt på Grubhei i Mo i Rana.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 20,5 mill per 31.12.24. Konsernets evne til egenfinansiering av mindre investeringer er tilfredsstillende.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2024 63,8 % av samlet gjeld i konsernet sammenlignet med 56,3 % pr 31.12.2023. Konsernets finansielle stilling er god, og konsernet kan pr 31.12.2024 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av sine mest likvide midler.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 162,9 mill, sammenlignet med kr 180,4 mill året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 41,7 %, sammenlignet med 43,2 % pr 31.12.2023.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetning og strategi

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

Markedsrisiko

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

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

Låneporteføljen har i dag flytende rentebinding.

Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Større kapitalsalg av hus og hytter sikres med finansieringsbevis fra kundens kredittinstitusjoner. Brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 5,8 mill for konsernet, mens selskapet har 0. De opplistede tallene for selskapet er eksklusiv fordringer på konsernselskaper.

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

Likviditetsrisiko

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

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i konsernet var på totalt 13.733 timer i 2024 (15.158 timer i 2023), som utgjorde 11,8 %, en oppgang på 1,0 %-poeng målt mot foregående år. Konsernet vil fortsatt arbeide med å redusere antall sykedager, blant annet gjennom forebyggende tiltak for å redusere fravær som følge av belastningsskader ved tungt og/eller ensidig arbeid.

Det ble rapportert 2 personskader i 2024, som resulterte i 197 fraværsdager.



Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Konsernets arbeidsmiljøutvalg har regelmessig avholdt møter i 2024. En rekke saker er blitt behandlet i utvalget, og løsninger er forelagt de berørte avdelinger.

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

Likestilling

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

Konsernet sysselsatte i alt 56 årsverk i 2024, herav 12 kvinner. Andelen kvinner utgjorde 21,0 %, mot 13,6 % foregående år. Det er generelt vanskelig å rekruttere kvinner til byggebransjen. Gjennomsnittlig årslønn for kvinner var kr 724.371, mens den for menn var lavere med kr 609.648. Dette skyldes at andelen kvinner i ledende stillinger var noe høyere enn for menn.

Arbeidstidsordninger i selskapet følger av de ulike stillinger og er uavhengig av kjønn. Av styrets 5 medlemmer er 1 kvinne.

Diskriminering

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

Daglig leder og styret

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

Miljørapportering

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

Åpenhetsloven

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

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

Forsknings- og utviklingsprosjekter

Konsernet har ingen forsknings- og utviklingsprosjekter.



Årsresultat og disponeringer

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

- Avsatt til utbytte kr 0
- Overført til annen egenkapital kr 2.638.246

Selskapets opptjente egenkapital pr. 31.12.2024 var:

- Annen egenkapital kr. 19.568.662

Mo i Rana, 30.06.2025

Øyvind Trønsdal
Styrets leder

Elnar Hilven Olsen
Styremedlem

Håkon Stanghelle
Styremedlem

Svein Olav Pedersen
Styremedlem

Hege Olsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 4URJL-W53W4-EQYUK-C1871-EYZBU-LTY52



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olsen, Elnar Hilven

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2754459
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-17 15:13:32 UTC



Olsen, Hege

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3361796
IP: 31.216.xxx.xxx
2025-07-17 15:27:15 UTC



Trønsdal, Øyvind

Styreleder

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3342235
IP: 109.247.xxx.xxx
2025-07-17 18:31:43 UTC



Pedersen, Svein Olav

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2961298
IP: 95.128.xxx.xxx
2025-07-17 19:02:12 UTC



Stanghelle, Håkon

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1317137
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-07-18 18:05:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4URJL-WSSW4-EQVUK-C1871-EYZBU-LTY52

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



| Resultatregnskap - mor/konsern | | | | |
|---|------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Bernhard Olsen Eiendom A/s | | | | |
| Morselskap | | | Konsern | |
| 2024 | 2023 | Note | 2024 | 2023 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | | |
| 5 638 543 | 5 616 920 | | 146 498 218 | 192 673 612 |
| 5 638 543 | 5 616 920 | | 146 498 218 | 192 673 612 |
| | | | | |
| 0 | 0 | | 87 040 094 | 118 450 134 |
| 0 | 0 | | -4 857 188 | 453 355 |
| 0 | 0 | | 48 136 627 | 59 115 027 |
| 700 751 | 735 990 | 2, 3 | 2 626 885 | 2 649 556 |
| 1 577 155 | 2 695 022 | 4 | 20 509 242 | 24 802 605 |
| 2 277 906 | 3 431 011 | 2 | 153 455 660 | 205 470 677 |
| 3 360 637 | 2 185 909 | | -6 957 442 | -12 797 065 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | |
| 1 542 160 | 3 145 882 | | 1 101 333 | 4 225 399 |
| 0 | 0 | | 102 184 | 98 750 |
| 1 460 905 | 1 979 222 | | 6 451 773 | 7 518 359 |
| 61 384 | 63 073 | | 604 050 | 454 748 |
| 19 871 | 1 103 587 | | -5 852 305 | -3 648 958 |
| 3 380 508 | 3 289 495 | | -12 809 748 | -16 446 022 |
| | | | | |
| 742 262 | 722 905 | 5 | -2 873 912 | -3 140 683 |
| 2 638 246 | 2 566 590 | 6 | -9 935 836 | -13 305 339 |
| 2 638 246 | 2 566 590 | 6 | -9 935 836 | -13 305 339 |
| Majoritetens andel av årsresultat | | | | |
| | | | | |
| 2 638 246 | 2 566 590 | 6 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 6 | -9 935 836 | -13 305 339 |
| 2 638 246 | 2 566 590 | | -9 935 836 | -13 305 339 |

Penneo Dokumentnøkkel: 69102_SXX20-KL206-505KI-CMWC0-UZPW9



| Balanse - mor/konsern | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Bernhard Olsen Eiendom A/s | | | | |
| Morselskap | | | Konsern | |
| 2024 | 2023 | Note | 2024 | 2023 |
| Eiendeler | | | | |
| Anleggsmidler | | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | | |
| 929 073 | 869 706 | 5 | 5 229 463 | 2 355 550 |
| <u>929 073</u> | <u>869 706</u> | | <u>5 229 463</u> | <u>2 355 550</u> |
| Varige driftsmidler | | | | |
| 23 379 411 | 8 779 533 | 4, 9 | 23 379 491 | 8 779 533 |
| 12 313 | 210 829 | 4, 9 | 4 406 284 | 6 585 654 |
| <u>23 391 724</u> | <u>8 990 362</u> | | <u>27 785 775</u> | <u>15 365 187</u> |
| Finansielle anleggsmidler | | | | |
| 27 809 966 | 21 155 826 | 7 | 0 | 0 |
| 722 152 | 722 152 | 8 | 2 921 821 | 2 921 821 |
| 0 | 6 500 000 | 9 | 9 996 | 6 530 000 |
| <u>28 532 118</u> | <u>28 377 978</u> | | <u>2 931 817</u> | <u>9 451 821</u> |
| <u>52 852 915</u> | <u>38 238 047</u> | | <u>35 947 054</u> | <u>27 172 558</u> |
| Omløpsmidler | | | | |
| 0 | 0 | 9, 11 | 36 900 815 | 44 001 730 |
| 0 | 0 | 9, 11 | 58 818 050 | 58 750 452 |
| <u>0</u> | <u>0</u> | | <u>95 718 865</u> | <u>102 752 182</u> |
| Fordringer | | | | |
| 5 870 | 5 870 | 9, 10 | 5 810 035 | 12 639 977 |
| 73 356 | 119 920 | 10 | 3 824 233 | 4 063 990 |
| 2 956 044 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 9, 12 | 1 086 947 | 817 773 |
| <u>3 035 270</u> | <u>125 790</u> | | <u>10 721 215</u> | <u>17 521 740</u> |
| 16 012 919 | 30 937 590 | 13 | 17 521 638 | 32 950 492 |
| <u>19 048 189</u> | <u>31 063 380</u> | | <u>123 961 719</u> | <u>153 224 415</u> |
| <u>71 901 104</u> | <u>69 301 427</u> | | <u>159 908 773</u> | <u>180 396 973</u> |

Penneo Dokumentnøkkel: 69102-SXX20-KL206-505KI-CMWC0-UZPW9



| Balanse - mor/konsern | | | | | |
|--|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Bernhard Olsen Eiendom A/s | | | | | |
| Morselskap | | | | Konsern | |
| 2024 | 2023 | | Note | 2024 | 2023 |
| Egenkapital og gjeld | | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | | |
| 297 432 | 297 432 | Aksjekapital | 6, 14 | 297 432 | 297 432 |
| 22 073 762 | 22 073 762 | Overkurs | 6 | 22 073 762 | 22 073 762 |
| 779 473 | 779 473 | Annen innskutt egenkapital | 6 | 779 473 | 779 473 |
| 23 150 667 | 23 150 667 | Sum innskutt egenkapital | | 23 150 667 | 23 150 667 |
| Opptjent egenkapital | | | | | |
| 19 568 662 | 16 930 416 | Annen egenkapital | 6 | 44 759 154 | 54 694 990 |
| 19 568 662 | 16 930 416 | Sum opptjent egenkapital | | 44 759 154 | 54 694 990 |
| 42 719 329 | 40 081 083 | Sum egenkapital | | 67 909 821 | 77 845 657 |
| Gjeld | | | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | |
| 16 422 500 | 16 535 000 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 34 352 358 | 44 800 000 |
| 16 422 500 | 16 535 000 | Sum annen langsiktig gjeld | | 34 352 358 | 44 800 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | | | |
| 0 | 0 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 34 051 364 | 27 107 136 |
| 67 253 | 457 013 | Leverandørgjeld | | 4 780 753 | 6 517 498 |
| 0 | 0 | Skyldig offentlige avgifter | | 4 592 112 | 5 864 310 |
| 0 | 3 385 856 | Kortsiktig konserngjeld | | 0 | 0 |
| 12 692 022 | 8 842 475 | Annen kortsiktig gjeld | 10, 12 | 14 222 365 | 18 262 372 |
| 12 759 275 | 12 685 344 | Sum kortsiktig gjeld | | 57 646 594 | 57 751 316 |
| 29 181 775 | 29 220 344 | Sum gjeld | | 91 998 952 | 102 551 316 |
| 71 901 104 | 69 301 427 | Sum egenkapital og gjeld | | 159 908 773 | 180 396 973 |
| Mo i Rana Styret i Bernhard Olsen Eiendom A/s | | | | | |
| Elnar Hilven Olsen styremedlem | | Øyvinn Trønnsdal styreleder | | Svein Olav Pedersen styremedlem | |
| Håkon Stanghelle styremedlem | | | Hege Olsen styremedlem | | |
| Bernhard Olsen Eiendom A/s | | | | | |
| Side 2 | | | | | |

Penneo Dokumentnøkkel: 691.02.SXX20-KL206-505Kf-CMWC0-UZPW9



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olsen, Elnar Hilven

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2754459
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-17 15:13:32 UTC



Olsen, Hege

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3361796
IP: 31.216.xxx.xxx
2025-07-17 15:27:15 UTC



Trønsdal, Øyvind

Styreleder

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3342235
IP: 109.247.xxx.xxx
2025-07-17 18:31:43 UTC



Pedersen, Svein Olav

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2961298
IP: 95.128.xxx.xxx
2025-07-17 19:02:12 UTC



Stanghelle, Håkon

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1317137
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-07-18 18:05:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 69L02-SXX20-KL2Q6-5O5KI-C1MWC0-UZPW9

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

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

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

| Mor- og datterselskaper | Eierandel |
|---------------------------------|-----------|
| Bernhard Olsen Eiendom AS - mor | |
| Bernhard Olsen AS | 100,0 % |
| XL-Bygg Bernhard Olsen AS | 100,0 % |
| Ranahytta AS | 100,0 % |

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

Salgsinntekter

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

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

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

Varige driftsmidler

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

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

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

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

Varelager

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

Egenregiprosjekter

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

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

Anleggskontrakter

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



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

Fordringer

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

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

Gjeld

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

Garantiarbeider/reklamasjoner

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

Pensjoner

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

Innskuddsplaner

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

Skatt

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

Pennco Dokumentnr: BY/CY-FHW36-K0CPP-SBZSL-BF0GK-K3JFG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olsen, Elnar Hilven

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2754459
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-17 15:13:32 UTC



Olsen, Hege

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3361796
IP: 31.216.xxx.xxx
2025-07-17 15:27:15 UTC



Trønsdal, Øyvinn

Styreleder

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3342235
IP: 109.247.xxx.xxx
2025-07-17 18:31:43 UTC



Pedersen, Svein Olav

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2961298
IP: 95.128.xxx.xxx
2025-07-17 19:02:12 UTC



Stanghelle, Håkon

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1317137
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-07-18 18:05:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BYIQY-FHW36-KOCPB-SBZSL-BFOGK-K3JFG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Driftsinntekter

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| 2024 | 2023 | | 2024 | 2023 |
| 5 638 543 | 5 616 920 | Salgsinntekter | 146 498 218 | 192 673 613 |
| 5 638 543 | 5 616 920 | Sum | 146 498 218 | 192 673 613 |

| 2024 | 2023 | Fordeling på virksomhetsområder | 2024 | 2023 |
|------------------|------------------|--|--------------------|--------------------|
| 5 638 543 | 5 616 920 | Leieinntekter | 309 497 | 118 805 |
| 0 | 0 | Handelsvarer | 37 790 639 | 36 815 011 |
| 0 | 0 | Salg av hytter, boliger og leiligheter | 107 606 977 | 155 404 633 |
| 0 | 0 | Andre driftsinntekter | 791 105 | 335 164 |
| 5 638 543 | 5 616 920 | Sum | 146 498 218 | 192 673 613 |

| 2024 | 2023 | Geografisk fordeling | 2024 | 2023 |
|------------------|------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 5 638 543 | 5 616 920 | Norge | 146 498 218 | 192 673 613 |
| 0 | 0 | Andre land | 0 | 0 |
| 5 638 543 | 5 616 920 | Sum | 146 498 218 | 192 673 613 |

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

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|--------------|----------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 2024 | 2023 | Lønnskostnader | 2024 | 2023 |
| 0 | 0 | Lønninger | 40 200 282 | 49 961 517 |
| 0 | 0 | Arbeidsgiveravgift | 2 624 851 | 3 014 680 |
| 0 | 0 | Pensjonskostnader | 2 935 070 | 3 232 206 |
| 0 | 0 | Andre ytelser | 2 376 424 | 2 906 625 |
| 0 | 0 | Sum | 48 136 627 | 59 115 027 |

0 0 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 56 81

Ytelser til ledende personer

| | Daglig leder | Styret |
|--------------------|--------------|-----------|
| Lønn | 1 164 564 | 2 130 465 |
| Styrehonorar | 0 | 0 |
| Pensjonsutgifter | 56 483 | 90 840 |
| Annen godtgjørelse | 17 472 | 232 052 |

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

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



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | Morselskap | Konsern |
|--|----------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap) | 125 531 | 618 914 |
| Andre attestasjonstjenester | 0 | 14 420 |
| Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer) | 9 064 | 23 162 |
| Andre tjenester | 0 | 2 086 |
| Sum | 134 595 | 658 582 |

Note 3 Pensjoner

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

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

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

| Netto pensjonskostnad | Morselskapet | | Konsernet | |
|--|--------------|----------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Premie til AFP-ordning | 0 | 0 | 779 612 | 868 474 |
| Årets pensjonspremie til kollektiv ordning | 0 | 0 | 2 155 458 | 2 425 516 |
| Sum netto pensjonskostnad | 0 | 0 | 2 935 070 | 3 293 990 |

Note 4 Varige driftsmidler

| Morselskap | Boliger og hytter | Bygninger og tomter | Maskiner og inventar | Sum |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| | | | | |
| Anskaffelseskost 01.01. | 0 | 34 875 589 | 1 494 977 | 36 370 566 |
| Tilgang | 0 | 15 264 723 | 0 | 15 264 723 |
| Avgang | 0 | 175 103 | 113 525 | 288 628 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 0 | 49 965 209 | 1 381 452 | 51 346 661 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 0 | 26 585 798 | 1 059 126 | 27 644 924 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12. | 0 | 0 | 310 013 | 310 013 |
| Balanseført verdi 31.12. | 0 | 23 379 411 | 12 313 | 23 391 724 |
| Årets avskrivninger | 0 | 674 634 | 26 117 | 700 751 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum av- og nedskrivninger | 0 | 674 634 | 26 117 | 700 751 |
| Forventet økonomisk levetid | | 25 år | 3 - 10 år | |
| Avskrivningsplan | Ingen | Lineær | Lineær | |

Penneo Dokumentnøkkel: JBFX-4WZZ8-NUTCK-H07BO-JDWZ6-ZPKFD



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

| Konsernet | Boliger og | Bygninger | Maskiner | Sum |
|-----------------------------------|------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | hytter | og tomter | og inventar | |
| Anskaffelseskost 01.01. | 0 | 37 454 975 | 33 117 599 | 70 572 574 |
| Tilgang | 0 | 15 264 723 | 251 270 | 15 515 993 |
| Avgang | 0 | 175 103 | 1 304 522 | 1 479 625 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 0 | 52 544 595 | 32 064 347 | 84 608 942 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 0 | 29 165 104 | 27 348 050 | 56 513 154 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12. | | | 310 013 | 310 013 |
| Balansført verdi 31.12. | 0 | 23 379 491 | 4 406 284 | 27 785 775 |
| Årets avskrivninger | 0 | 674 634 | 1 952 251 | 2 626 885 |
| Årets nedskrivninger | | | 0 | 0 |
| Sum av- og nedskrivninger | 0 | 674 634 | 1 952 251 | 2 626 885 |
| Forventet økonomisk levetid | | 10 - 25 år | 3 - 10 år | |
| Avskrivningsplan | Ingen | Lineær | Lineær | |

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|-------------------|-------------------|---|--------------------|--------------------|
| 2024 | 2023 | | 2024 | 2023 |
| | | Midlertidige forskjeller | | |
| -4 364 881 | -4 146 954 | Driftsmidler | -4 544 914 | -3 582 904 |
| 0 | 0 | Fordringer | -463 268 | -333 214 |
| 0 | 0 | Avsetninger | -1 064 112 | -1 268 835 |
| 0 | 0 | Tilvirkningskontrakter | 3 038 496 | 5 775 698 |
| 0 | 0 | Varebeholdning | 2 382 832 | 2 005 949 |
| 0 | 0 | Inntektsført skattepliktig andel av utbytte (3%) | 0 | 0 |
| 141 822 | 193 745 | Gevinst- og tapskonto | 141 822 | 193 745 |
| -4 223 059 | -3 953 209 | Netto midlertidige forskjeller | -509 144 | 2 790 439 |
| 0 | 0 | Underskudd til fremføring | -23 261 143 | -13 497 485 |
| -4 223 059 | -3 953 209 | Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel (-) | -23 770 287 | -10 707 046 |
| -929 073 | -869 706 | Utsatt skatt/utsatt skattefordel (-) | -5 229 463 | -2 355 550 |
| 0 | 0 | Korrigerings som følge av tidligere års feil | 0 | 0 |
| -929 073 | -869 706 | Utsatt skatt / skattefordel (-) i balansen | -5 229 463 | -2 355 550 |

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

| | | Grunnlag for betalbar skatt | |
|------------------|------------------|---|-------------|
| 3 380 508 | 3 289 495 | Resultat før skattekostnad | -12 809 748 |
| -6 588 | -3 567 | Permanente forskjeller | -253 493 |
| 3 373 920 | 3 285 928 | Grunnlag for skattekostnad på årets resultat | -13 063 241 |
| 269 849 | 353 143 | Endring i midlertidige forskjeller | 13 063 241 |
| 3 643 769 | 3 639 071 | Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet | 0 |
| -3 643 769 | -3 639 071 | +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | 0 |
| 0 | 0 | Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen) | 0 |

Penn eo Dokumentnøkkel: J3FX-4WZ28-NUTCK-H07BO-J2WZ6-ZPKFD



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

| Morselskapet | | Konsernet | | | |
|----------------|----------------|--|-------------------|-------------------|--|
| 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | | |
| | | Fordeling av skattekostnaden | | | |
| 801 629 | 800 596 | Betalbar skatt | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | For mye, for lite avsatt i fjor | 0 | 0 | |
| 801 629 | 800 596 | Sum betalbar skatt | 0 | 0 | |
| -59 367 | -77 692 | Endring utsatt skatt | -2 873 912 | -3 140 683 | |
| 742 262 | 722 905 | Skattekostnad | -2 873 912 | -3 140 683 | |
| | | Avstemning av årets skattekostnad | | | |
| 3 380 508 | 3 289 495 | Regnskapsmessig resultat før skattekostnad | -12 809 748 | -16 446 022 | |
| 743 712 | 723 689 | Beregnet skatt | -2 818 145 | -3 618 125 | |
| 742 262 | 722 905 | Skattekostnad i resultatregnskapet | -2 873 912 | -3 140 683 | |
| -1 450 | -784 | Differanse | -55 767 | 477 441 | |
| | | Differansen består av følgende: | | | |
| -1 450 | -784 | Skatt av permanente forskjeller | -55 767 | 477 441 | |
| 0 | 0 | Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | Andre forskjeller | 0 | 0 | |
| -1 450 | -784 | Sum forklart differanse | -55 767 | 477 441 | |
| | | Betalbar skatt i balansen | | | |
| 801 629 | 800 596 | Betalbar skatt i skattekostnaden | 0 | 0 | |
| -801 629 | -800 596 | Skattevirkning av konsernbidrag | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | |

Note 6 Egenkapital

Morselskapet

| Årets endring i egenkapital | Aksjekapital | Overkurs | Annen | | Sum |
|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| | | | Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | |
| Egenkapital 01.01. | 297 432 | 22 073 762 | 779 473 | 16 930 416 | 40 081 083 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 2 638 246 | 2 638 246 |
| Avsatt utbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31.12. | 297 432 | 22 073 762 | 779 473 | 19 568 662 | 42 719 329 |

Konsernet

| Årets endring i egenkapital | Aksjekapital | Annen | Annen | | Sum |
|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| | | | innskutt egenkapital | egenkapital | |
| Egenkapital 01.01. | 297 432 | 22 073 762 | 779 473 | 54 694 990 | 77 845 657 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -9 935 836 | -9 935 836 |
| Avsatt utbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31.12. | 297 432 | 22 073 762 | 779 473 | 44 759 154 | 67 909 821 |

Penn eo Dokumentnøkkel: J3FX-4WZ28-NJTK-H0780-J2WZ6-ZPKFD



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

| Datterselskap | Forretnings- kontor | Eier-/ stemme- andel | Egenkapital siste år (100 %) | Resultat siste år (100 %) | Balanseført verdi |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Bernhard Olsen AS | Rana | 100 % | 7 636 059 | -7 891 508 | 20 577 178 |
| Ranahytta AS | Rana | 100 % | 27 335 964 | -2 413 162 | 5 482 788 |
| XL-Bygg Bernhard Olsen AS | Rana | 100 % | 22 314 826 | -2 029 034 | 1 750 000 |
| Balanseført verdi 31.12. | | | | | 27 809 966 |

Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

| Morselskapet | Balanseført verdi |
|---------------------------------|----------------------|
| Mestergruppen AS | 712 000 |
| Øvrige poster | 10 150 |
| Balanseført verdi 31.12. | 722 150 |

b

| Konsernet | Balanseført verdi |
|---------------------------------|----------------------|
| Mestergruppen AS | 2 911 169 |
| Øvrige poster | 10 150 |
| Balanseført verdi 31.12. | 2 921 319 |

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

Note 9 Fordringer og gjeld

| Morselskapet | | Kundefordringer | Konsernet | |
|--------------|--------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| 2024 | 2023 | | 2024 | 2023 |
| 5 870 | 5 870 | Kundefordringer til pålydende | 6 273 273 | 12 982 077 |
| 0 | 0 | Avsetning til tap på kundefordringer | -463 238 | -342 100 |
| 5 870 | 5 870 | Kundefordringer i balansen | 5 810 035 | 12 639 977 |

| Morselskapet | | Fordringer med forfall senere enn ett år | Konsernet | |
|--------------|----------|--|--------------|---------------|
| 2024 | 2023 | | 2024 | 2023 |
| 0 | 0 | Lån til datterselskaper | | |
| 0 | 0 | Forskuddsleie leasing | 9 996 | 30 000 |
| 0 | 0 | Sum | 9 996 | 30 000 |

Penneo Dokumentnøkkel: J3JFX-4WZ28-NJTKK-H07BO-J2WZ6-ZPKFD



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

| 2024 | | 2023 | | Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | |
|------------------|------------------|---------------------------------------|--|--|------------------|
| | | | | 2024 | 2023 |
| 9 100 000 | 9 750 000 | Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 100 000 | 9 750 000 |
| 0 | 0 | Annen langsiktig gjeld (spesifiseres) | | 0 | 0 |
| 9 100 000 | 9 750 000 | Sum | | 9 100 000 | 9 750 000 |

| 2024 | | 2023 | | 2024 | | 2023 | |
|-------------------|-------------------|------------------------------|--|-------------------|-------------------|------|--|
| 16 422 500 | 16 535 000 | Gjeld sikret ved pant | | 68 403 722 | 59 664 696 | | |

| 2024 | | 2023 | | Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | |
|-------------------|------------------|---------------------|--|--|--------------------|
| | | | | | |
| 23 391 724 | 8 990 362 | Varige driftsmidler | | 27 785 775 | 15 365 187 |
| 0 | 0 | Varer | | 95 718 865 | 102 752 182 |
| 5 870 | 5 870 | Kundefordringer | | 5 810 035 | 12 639 977 |
| 23 397 594 | 8 996 232 | Sum | | 129 314 675 | 130 757 346 |

| 2024 | | 2023 | | Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for | |
|----------|----------|-------------------------------|--|---|----------|
| | | | | | |
| 0 | 0 | Ubenyttet kassekreditt | | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Andre konsernselskapers gjeld | | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Sum | | 0 | 0 |

Banken har gjennomgående krysspant i alle konsernets aktiva

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

Morselskapet

| | Kundefordringer | | Andre fordringer | |
|-------------------------------|-----------------|----------|------------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern m.v. | 0 | 0 | 2 956 044 | 0 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Felles kontrollert virksomhet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 2 956 044 | 0 |

| | Øvrig langsiktig gjeld | | Kortsiktig gjeld | |
|-------------------------------|------------------------|----------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 0 | 3 485 448 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Felles kontrollert virksomhet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 0 | 3 485 448 |

Penneo Dokumentnøkkel: J3FX-4WZ28-NJTK-H0780-J2WZ6-ZPKFD



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

Note 11 Varer

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|--------------|----------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 2024 | 2023 | | 2024 | 2023 |
| 0 | 0 | Råvarer | 4 284 330 | 7 363 239 |
| 0 | 0 | Varer under tilvirkning | 18 526 146 | 20 480 011 |
| 0 | 0 | Innkjøpte ferdigvarer og handelsvarer | 14 090 339 | 16 158 480 |
| 0 | 0 | Egenregiprojekter | 58 818 050 | 58 750 452 |
| 0 | 0 | Sum | 95 718 865 | 102 752 182 |

Note 12 Anleggskontrakter

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|--------------|-------------|---|-------------|-------------|
| 2024 | 2023 | Balansførte verdier vedrørende prosjekter | 2024 | 2023 |
| 0 | 0 | Inkludert i kundefordringer | | |
| 0 | 0 | Opptjent ikke fakturert produksjon | 1 086 947 | 817 773 |
| | | Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakt | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Inkludert i kortsiktig gjeld | | |
| | | Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd) | 2 249 126 | 5 318 372 |
| | | Resultatposter vedrørende prosjekter | | |
| 2024 | 2023 | Resultat på prosjekter under utførelse | 2024 | 2023 |
| 0 | 0 | Resultatførte totale inntekter | 13 260 072 | 23 892 238 |
| 0 | 0 | Estimert kontraktsfortjeneste | 3 038 496 | 5 775 698 |
| | | Tapsprosjekter under utførelse | | |
| 0 | 0 | Gjenværende produksjon | 0 | 0 |

Penneo Dokumentnøkkel: J3FX-4WZ28-NJTK-H07BO-J2WZ6-ZPKED

Note 13 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|--------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|
| 2024 | 2023 | Bundne bankinnskudd | 2024 | 2023 |
| 0 | 0 | Skattetrekksmidler | 1 488 637 | 1 992 344 |
| | | Trekkrettigheter | | |
| 10 000 000 | 5 000 000 | Trekkramme | 10 000 000 | 5 000 000 |



Bernhard Olsen Eiendom AS - Mor/Konsern

Noter til regnskapet for 2024

Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene 31.12.

| | Antall | Eierandel |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Sølvklumpen Holding AS | 243 | 37,5 % |
| VSOP Holding AS | 243 | 37,5 % |
| Helgeland Invest AS | 162 | 25,0 % |
| Totalt antall aksjer | 648 | 100 % |



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olsen, Elnar Hilven

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2754459
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-17 15:13:32 UTC



Olsen, Hege

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3361796
IP: 31.216.xxx.xxx
2025-07-17 15:27:15 UTC



Trønsdal, Øyvind

Styreleder

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3342235
IP: 109.247.xxx.xxx
2025-07-17 18:31:43 UTC



Pedersen, Svein Olav

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2961298
IP: 95.128.xxx.xxx
2025-07-17 19:02:12 UTC



Stanghelle, Håkon

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1317137
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-07-18 18:05:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J3FX-4W2Z8-NJCK-H07BO-J2WZ6-ZPKFD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Kontantstrømoppstilling

Konsernet Bernhard Olsen Eiendom AS

(alle tall i hele tusen)

| | Morselskapet | | Konsernet | |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Kontrantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | | |
| Resultat før skattekostnad | 3 381 | 3 289 | -12 810 | -16 446 |
| Periodens betalte skatt | 0 | -307 | 0 | -4 938 |
| Tap (+)/gevinst (-) ved salg av varige driftsmidler | -56 | 0 | -360 | -135 |
| Tap (+)/gevinst (-) ved salg av aksjer | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ordinære avskrivninger | 701 | 736 | 2 627 | 2 650 |
| Nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Endring i varelager | 0 | 0 | 7 033 | -4 409 |
| Endring i kundefordringer | 0 | 10 | 3 485 | 14 819 |
| Endring i leverandørgjeld | -390 | 453 | -1 737 | -5 849 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | -146 | 152 | -2 200 | 2 415 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 3 490 | 4 333 | -3 962 | -11 893 |
| Kontanstrøm fra investeringsaktiviteter | | | | |
| Innbetalinger fra salg av varige driftsmidler | 219 | 0 | 828 | 300 |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -8 765 | -6 710 | -9 016 | -8 256 |
| Innbetalinger ved salg av aksjer | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer/konsernbidrag til DS | -3 639 | 0 | 0 | 0 |
| Inn-/utbetalinger på andre lånefordringer | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inn-/utbetalinger på andre lånefordringer konsern | -2 956 | 0 | 0 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -15 141 | -6 710 | -8 188 | -7 956 |
| Kontantsstrøm fra finansiseringsaktiviteter | | | | |
| Netto endring kassekreditt | 2 956 | 0 | 9 900 | 4 682 |
| Inn-/utbetalinger gjeld konsern | -3 386 | -5 085 | 0 | 0 |
| Utbetalinger av konsernbidrag/utbytte | 0 | -5 000 | 0 | -5 000 |
| Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.) | 2 225 | 18 011 | 1 750 | 21 806 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.) | -2 112 | -757 | -11 972 | -1 470 |
| Innbetalinger av egenkapital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto kontantstrømmer fra finansiseringsaktiviteter | -317 | 7 169 | -322 | 20 018 |
| Netto kontantstrøm for perioden | -11 969 | 4 792 | -12 472 | 169 |
| Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse | 30 938 | 26 146 | 32 950 | 32 781 |
| Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt | 18 969 | 30 938 | 20 478 | 32 950 |
| Denne består av: | | | | |
| Bankinnskudd m.v. | 18 969 | 30 938 | 20 478 | 32 950 |

Penneo Dokumentnøkkel: QXLPN-E4TTA-6PDH8-CFV00-CS01G-P3MTC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olsen, Elnar Hilven

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2754459
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-17 15:13:32 UTC



Olsen, Hege

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3361796
IP: 31.216.xxx.xxx
2025-07-17 15:27:15 UTC



Trønsdal, Øyvinn

Styreleder

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3342235
IP: 109.247.xxx.xxx
2025-07-17 18:31:43 UTC



Pedersen, Svein Olav

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2961298
IP: 95.128.xxx.xxx
2025-07-17 19:02:12 UTC



Stanghelle, Håkon

Styremedlem

På vegne av: Bernhard Olsen Eiendom AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1317137
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-07-18 18:05:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QXLPN-E4TTA-6PDB8-CFV00-CS01G-P3MTC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BDO AS
Søndre Gate 3
8624 Mo i Rana

Til generalforsamlingen i Bernhard Olsen Eiendom A/S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

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



Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Marius Christoffer Storvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1F7E7-AK4CS-Y3TJ6-YMB3J-Q0YH6-TODA4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Storvik, Marius Christoffer Kjærran

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2890458

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-07-21 20:42:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1F7ET-AK4CS-Y3TJ6-YMB3J-Q0YH6-TDDA4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.