



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Grimelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 531 768	4 338 876
Sum inntekter		4 531 768	4 338 876
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 383 291	3 640 228
Avskrivning på varige driftsmidler	2	163 998	193 499
Annen driftskostnad		1 069 369	1 157 286
Sum kostnader		5 616 658	4 991 012
Driftsresultat		-1 084 890	-652 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	-4 884 424	-4 583 854
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 911 859	3 596 268
Annen renteinntekt		923 069	1 460 242
Annen finansinntekt	4	26 194 514	17 364 159
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m			1 530 237
Sum finansinntekter		28 145 018	19 367 052
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		1 530 237	
Annen rentekostnad		778 586	3 317
Annen finanskostnad		2 377 217	
Sum finanskostnader		4 686 040	3 317
Netto finans		23 458 978	19 363 735
Ordinært resultat før skattekostnad		22 374 088	18 711 598
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 096 542	971 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 277 546	17 740 433
Årsresultat		21 277 546	17 740 433
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 277 546	17 740 433



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	-1 178 456	-338 285
Avgitt konsernbidrag	6	755 241	
Overføringer annen egenkapital	6	21 700 761	18 078 718
Sum overføringer og disponeringer		21 277 546	17 740 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,7	195 792	192 197
Sum immaterielle eiendeler		195 792	192 197
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	409 623	573 621
Kunst	2	2 272 824	2 272 824
Sum varige driftsmidler		2 682 446	2 846 444
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	70 041 693	53 840 416
Lån til foretak i samme konsern	8	119 138 000	113 900 000
Andre langsiktige fordringer	4	361 602 501	335 420 823
Sum finansielle anleggsmidler		550 782 194	503 161 239
Sum anleggsmidler		553 660 432	506 199 880
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			12 160
Kundefordringer konsern	8	984 199	698 415
Andre kortsiktige fordringer		36 591	28 466
Konsernfordringer	8	35 358 128	23 715 955
Sum fordringer		36 378 918	24 454 996
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	9		47 673 547
Sum investeringer			47 673 547
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	49 253 329	37 865 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 253 329	37 865 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		85 632 247	109 994 204
SUM EIENDELER		639 292 680	616 194 084
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	628 841 956	607 141 195
Sum opptjent egenkapital		628 841 956	607 141 195
Sum egenkapital		629 841 956	608 141 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1	960 000	1 020 000
Sum avsetninger for forpliktelser		960 000	1 020 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		960 000	1 020 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	24 425	28 073
Skyldig offentlige avgifter		355 803	236 793
Kortsiktig konserngjeld	8	7 560 533	6 280 357
Annen kortsiktig gjeld		549 963	487 667
Sum kortsiktig gjeld		8 490 724	7 032 890
Sum gjeld		9 450 724	8 052 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		639 292 680	616 194 084



Til generalforsamlingen i Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Bergen, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon Haugervåg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haugervåg, Jon	BANKID	2023-04-26 11:56

This document package contains:
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



ROLF OLSEN EIENDOMSSELSKAP AS

STYRETS BERETNING 2022

VIRKSOMHETEN

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

FORTSATT DRIFT

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

HELSE, MILJØ, SIKKERHET OG LIKESTILLING

Styret betrakter arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Selskapet har HMS som sitt fremste fokus og HMS rapporteres på alle styremøter. Selskapet har full likestilling mellom kjønn, religion og etnisk tilhørighet som mål. Det er innarbeidet en policy som tar sikte på å hindre forskjellsbehandling når det gjelder lønnsvilkår, rekruttering og avansement. Selskapet har 3 ansatte. Sykefraværet utgjorde i 2022 0,45%.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

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

RISIKOVURDERING

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

ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen var i 2022 på NOK 4.531.768,- mot NOK 4.338.876,- i 2021. Årsresultatet i 2022 er NOK 21.277.546,- mot NOK 17.740.433,- i 2021.

FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet har ikke solgt eiendom i 2022. Utleiemarkedet for næringsbygg har svekket seg i 2022 grunnet økt rente og yield. Det forventes at 2023 vil være krevende med økt rente og svak utvikling for både utleie og eiendomsverdier.

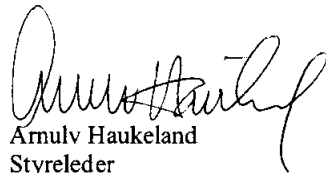


RESULTATDISPONERING

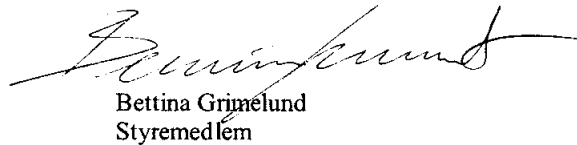
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Rolf Olsen Eiendomsselskap AS:

Mottatt konsernbidrag	NOK	-423.215,-
Overført til annen egenkapital	NOK	21.700.761,-
<u>Totalt disponert</u>	<u>NOK</u>	<u>21.277.546,-</u>

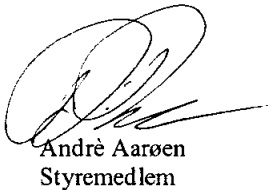
Bergen, 21. april 2023



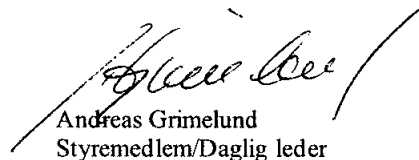
Arnulv Haukeland
Styreleder



Bettina Grimelund
Styremedlem



André Aarøen
Styremedlem



Andreas Grimelund
Styremedlem/Daglig leder



**Årsregnskap 2022
for
Rolf Olsen Eiendomsselskap AS**

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		4 531 768	4 338 876
Sum driftsinntekter		4 531 768	4 338 876
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	4 383 291	3 640 228
Avskrivning på varige driftsmidler	2	163 998	193 499
Annen driftskostnad		1 069 369	1 157 286
Sum driftskostnader		5 616 658	4 991 012
DRIFTSRESULTAT		(1 084 890)	(652 137)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		(1 530 237)	1 530 237
Inntekt på investering i datterselskap	3	(4 884 424)	(4 583 854)
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		5 911 859	3 596 268
Annen renteinntekt		923 069	1 460 242
Annen finansinntekt	4	26 194 514	17 364 159
Sum finansinntekter		26 614 781	19 367 052
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		778 586	3 317
Annen finanskostnad		2 377 217	0
Sum finanskostnader		3 155 803	3 317
NETTO FINANSPOSTER		23 458 978	19 363 735
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		22 374 088	18 711 598
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 096 542	971 165
ORDINÆRT RESULTAT		21 277 546	17 740 433
ÅRSRESULTAT		21 277 546	17 740 433
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt netto konsernbidrag	6	(423 215)	(338 285)
Avgitt netto konsernbidrag	6	(0)	(0)
Overføringer annen egenkapital	6	21 700 761	18 078 718
SUM OVERF. OG DISP.		21 277 546	17 740 433

Årsregnskap for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,7	195 792	192 197
Sum immaterielle eiendeler		195 792	192 197
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	409 623	573 621
Kunst	2	2 272 824	2 272 824
Sum varige driftsmidler		2 682 447	2 846 445
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	3	70 041 693	53 840 416
Lån til foretak i samme konsern	8	119 138 000	113 900 000
Andre langsiktige fordringer	4	361 602 501	335 420 823
Sum finansielle anleggsmidler		550 782 194	503 161 239
SUM ANLEGGSMIDLER		553 660 433	506 199 881
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	12 160
Kundefordringer konsern	8	984 199	698 415
Fordringer på konsernselskap	8	35 358 128	23 715 955
Andre kortsiktige fordringer		36 591	28 466
Sum fordringer		36 378 918	24 454 996
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	9	0	47 673 547
Sum investeringer		0	47 673 547
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	49 253 329	37 865 661
SUM OMLØPSMIDLER		85 632 247	109 994 204
SUM EIENDELER		639 292 680	616 194 084

Årsregnskap for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Organisasjonsnr. 927530155




Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31.12.2022

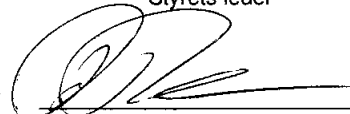
	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	628 841 956	607 141 195
Sum opptjent egenkapital		628 841 956	607 141 195
SUM EGENKAPITAL		629 841 956	608 141 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	1	960 000	1 020 000
Sum avsetning for forpliktelser		960 000	1 020 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		960 000	1 020 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	24 425	28 073
Skyldig offentlige avgifter		355 803	236 793
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	7 560 533	6 280 357
Annen kortsiktig gjeld		549 963	487 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 490 724	7 032 890
SUM GJELD		9 450 724	8 052 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		639 292 680	616 194 084

Bergen, 21. april 2023


Andreas Grimelund
Styremedlem / daglig leder


Arnulv Haukeland
Styrets leder


Bettina Grimelund
Styremedlem


Andre Aarøen
Styremedlem



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:		
Resultat før skattekostnad	22 374 088	18 711 598
Resultat fra investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4 884 424	4 583 854
Skatter	-	-
Ordinære avskrivninger	163 998	194 499
Reduksjon pensjonsforpliktelse	-60 000	-60 000
Gevinst ved salg aksjer/verdiregulering innenfor fritaksmetoden	-26 181 678	-18 881 072
Tap og verdiregulering ved salg av andre finansielle instrumenter	3 907 453	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	181 693	-215 070
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>5 269 978</u>	<u>4 333 809</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:		
Investering i aksjer i datterselskaper	-16 762 000	-
Investert i andre finansielle instrumenter	43 766 094	-45 000 000
Urealisert gevinst andre finansielle instrumenter	-	-2 673 545
Gevinst ved salg aksjer/verdiregulering innenfor fritaksmetoden	-	18 881 072
Kjøp anleggsmidler	-	-79 990
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>27 004 094</u>	<u>-28 872 463</u>
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:		
Endring langsiktige fordringer konsern	-5 238 000	7 000 000
Endring kortsiktige mellomværende konsern	-9 459 976	-27 621 049
*Endring innestående kassekreditt klassifisert som konsernfordring	-1 750 997	-5 995 786
Endring langsiktig fordringer	-	-17 350 835
Avdrag langsiktig gjeld	-	-688 753
Mottatt brutto konsernbidrag	1 598 456	1 732 532
Avgitt brutto konsernbidrag	-6 035 887	-4 219 859
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-20 886 404</u>	<u>-47 143 750</u>
Netto endring i kontantstrøm	11 387 668	-71 682 404
Likviditetsbeholdning pr.01.01.	<u>37 865 661</u>	<u>109 548 065</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.	<u>49 253 329</u>	<u>37 865 661</u>
*Innestående kassekreditt klassifisert som konsernfordring 31.12.	<u>22 444 921</u>	<u>20 693 924</u>



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

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

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

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

Aksjer og andeler i datterselskap og aksjer i tilknyttet selskap.

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

Aksjer i andre selskaper.

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

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene

Skatter

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

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

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

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

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Noter for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2022

Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, m.v.

Selskapet har hatt 3 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	3 285 219	2 703 789
Arbeidsgiveravgift	519 027	429 799
Pensjonskostnader	539 924	470 876
Andre lønnsrelaterte ytelser	39 121	35 763
Totalt	4 383 291	3 640 228

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

Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder	1 129 192
Styremedlemmer	275 000
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon	102 500
Samlet honorar til revisor	102 500

Pensjonsforpliktelse

Rolf Olsen Eiendomsselskap AS har en usikret pensjonsforpliktelse overfor én pensjonist. Nåverdien av denne forpliktelsen er beregnet til kr 960.000. Pensjonsutbetaling i årets regnskap utgjør kr 373.599.

Note 2 - Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	1 318 720	2 272 824	3 591 544
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 318 720	2 272 824	3 591 544
Akk. av/nedskr. pr 1/1	745 099	0	745 099
+ Ordinære avskrivninger	163 998	0	163 998
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	909 097	0	909 097
Balanseført verdi pr 31/12	409 623	2 272 824	2 682 447
Økonomisk levetid	5-10 år		
Avskrivningsplan	lineær		

Noter for Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Organisasjonsnr. 927530155



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS
NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 3 Datterselskaper

Firma	Forretningskontor		Kostpris		Eierandel		Stemmeandel		Sum konsernselskap	Resultat Konsern
	Sandviksveten 60 og 62 AS	Parkerings Sandviksv.94	Rolf Olsen Laksevåg AS	Rolf Olsen Ålesund AS	Saltimport Midnorge AS	Saltimport Nordnorge AS	Saltimport Midnorge AS	Saltimport Nordnorge AS		
Sandviksveten 60 og 62 AS	01.01.2010	Bergen	5 953 405	100 %	100 %	100 %			48 023 991	
Parkeringselskapet Sandviksveten 94 AS	27.12.2010	Bergen	1 160 591	100 %	100 %	100 %			16 762 000	
Rolf Olsen Laksevåg	15.01.2015	Bergen	1 000 000	100 %	100 %	100 %			54 797 862	
Rolf Olsen Ålesund AS	13.11.2017	Bergen	37 616 487	100 %	100 %	100 %			5 897 216	
Saltimport Midnorge AS	30.09.2022	Bergen	12 416 000	100 %	100 %	100 %				
Saltimport Nordnorge AS	30.09.2022	Bergen	4 346 000	100 %	100 %	100 %				
Ansaffelseskost 01.01.22	5 953 405		3 293 508	37 616 487					48 023 991	
Tilgang 2022					12 416 000	4 346 000			16 762 000	
Konsernbidrag netto fra Rolf Olsen Eiendom AS IB	15 552 871	1 761 570	34 670 025	2 813 436					54 797 862	
Konsernbidrag netto fra Rolf Olsen Eiendom AS 2022	2 078 549	384 180	3 434 487						5 897 216	
Ansaffelseskost 31.12.22 inkl konsernbidrag	23 584 825	3 306 301	41 398 020	40 429 923	12 416 000	4 346 000			125 481 069	
Utgående balanse 01.01.2022	4 321 078	1 301 048	11 083 155	37 135 137					53 840 418	
Tilgang 2022					12 416 000	4 346 000			16 762 000	
Andel årets resultat	-1 381 812	-385 773	-3 027 110	505 309	94 585	81 209			-4 313 592	
Kostnadsført andel merpris/goodwill				-599 832	-150 000	-21 000			-770 832	-4 884 424
Avgift netto konsernbidrag til RO Eiendomsselskap AS				-818 274	-428 067	-327 174			-1 573 515	
Motutt netto konsernbidrag fra ROE AS	2 078 549	384 180	3 434 487						5 897 216	
Utgående balanse 31.12.2022	5 017 815	1 299 455	11 490 532	36 222 340	11 932 518	4 079 035			70 041 695	
Kostpris	3 293 405	1 160 591	-	34 646 487	12 416 000	4 346 000			55 862 483	
Egenkapital oppkjøpsrøds punkt	1 562 973	831 742	-	11 728	3 873 000	2 246 000			8 525 443	
Merpris/goodwill /badwill	1 730 432	328 849	-	34 634 759	8 543 000	2 100 000			47 337 040	
Merpris/goodwill kostnadsført pr 31.12.2021	-1 730 432	-328 849	-	-2 159 857					-4 219 138	
Merpris/goodwill kostnadsført 2022	-	-	-	-599 832	-150 000	-21 000			-770 832	
Merpris/goodwill UB 31.12.2022	-	-	-	31 875 079	8 393 000	2 079 000			42 347 079	

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



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2022

Note 4 - Langsiktig fordring

	Nominell verdi 01.05.2019	Bokført verdi 31.12.2022	Bokført verdi 31.12.2021
Lån til nærstående	55 000	55 000	55 000
Lån til Profier AS forfall 03.09.2027 (salg Lehmkuhlstranden AS)	42 680 000	45 903 090	42 579 496
Lån til Profier AS forfall 03.02.2033 (Salg Rolf Olsen Hegrenes AS)	309 183 600	315 699 411	292 841 327
Sum langsiktig fordring	351 918 600	361 657 501	335 475 823

Tatt til inntekt 2022 som gevinst salg aksjer **26 181 678**

Ved salg av aksjer i eiendomsselskaper har Rolf Olsen Eiendomsselskap AS i 2019 og 2020 mottatt et deloppgjør fra Profier AS. Et etteroppgjør basert på stadfestet reguleringsplan kan gi et høyere oppgjør. Hvis stadfestet reguleringsplan ikke er på plass innen 03.09.2027 og 03.02.2033 skal Profier AS etterbetale et minimum restoppgjør for aksjene med nominell verdi kr 351.863.600. Begge lånene skal i perioden indeksreguleres.

Pant i aksjer:

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



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2022

Note 5 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	22 374 088
+ Permanente og andre forskjeller	-17 389 801
+ Endring i midlertidige forskjeller	16 336
+ Mottatt konsernbidrag	2 559 910
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	7 560 533
- Ytet konsernbidrag	7 560 533
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 100 137
= Sum betalbar skatt	1 100 137
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-3 595
= Ordinær skattekostnad	1 096 542
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 100 137
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-1 100 137
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	1 000 000	0	607 141 195	608 141 195
Årets resultat			21 277 546	21 277 546
Mottatt konsernbidrag			423 215	423 215
Pr 31.12.	1 000 000	0	628 841 956	629 841 956



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2022

Note 7 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	70 036	146 372
+ Pensjonspremie/- forpliktelse	-960 000	-1 020 000
= Grunnlag utsatt skatt	-889 964	-873 628
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	889 964	873 628
= Grunnlag utsatt skattefordel	889 964	873 628
Utsatt skattefordel	195 792	192 198
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	195 792	192 197

Note 8 - Mellomværende med konsernselskaper

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

	2022	2021
Fordringer		
Kundefordringer	984 199	698 415
Årets mottatte konsernbidrag	2 559 910	1 598 456
Andre kortsiktige fordringer	32 798 218	22 117 499
Andre langsiktige fordringer	119 138 000	113 900 000
Sum fordringer	155 480 327	138 314 370
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 632	1 513
Årets avsatte konsernbidrag	7 560 533	6 035 887
Annen kortsiktig gjeld	0	244 470
Sum gjeld	7 562 165	6 281 870

Note 9 - Andre finansielle instrumenter

Finansielle omløpsmidler er realisert i 2022.



Rolf Olsen Eiendomsselskap AS

Noter 2022

Note 10 - Bundet bankbeholdning

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 230 723 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 152 726.

Note 11 - Selskapskapital

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

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Rolf Olsen AS	2 000