



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 832 455
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kornsilovegen 54
2316 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		3 948 975	4 061 592
Forsikringsoppgjør	4	3 428 000	3 983 789
Sum inntekter		7 376 975	8 045 381
Kostnader			
Varekostnad		4 732	
Ordinære avskrivninger	3	768 447	778 314
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Tap v/ avgang anleggsmidler		111 136	
Andre driftskostnader	2	3 531 380	2 297 300
Sum kostnader		4 415 695	3 075 613
Driftsresultat		2 961 280	4 969 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		157	
Annen renteinntekt		306	666
Sum finansinntekter		464	666
Annen rentekostnad		5 299 738	5 945 865
Andre finanskostnader		35	413
Sum finanskostnader		5 299 773	5 946 278
Netto finans		-5 299 309	-5 945 612
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 338 029	-975 844
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 122 067	-1 091 119
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 460 096	115 275
Årsresultat	10	-4 460 096	115 275
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 460 096	115 275
Totalresultat		-4 460 096	115 275



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 460 096	115 275
Sum overføringer og disponeringer		-4 460 096	115 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	16 205 688	18 327 755
Sum immaterielle eiendeler		16 205 688	18 327 755
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	119 109 024	143 622 961
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	239 334	289 016
Sum varige driftsmidler		119 348 358	143 911 976
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	115 000	95 000
Sum finansielle anleggsmidler		115 000	95 000
Sum anleggsmidler		135 669 046	162 334 731
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		8 276 673	8 276 673
Fordringer			
Kundefordringer	1	65 684	85 917
Andre kortsiktige fordringer		297 455	4 933 296
Sum fordringer		363 139	5 019 213
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 226 139	967 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 226 139	967 651
Sum omløpsmidler		6 727 615	10 125 201
SUM EIENDELER		142 396 661	172 459 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (16 336 aksjer à kr 1 000)	5, 10	16 336 000	16 336 000
Overkurs	10	35 164 000	35 164 000
Annen innskutt egenkapital	10	521 077	521 077
Sum innskutt egenkapital		52 021 077	52 021 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	10	66 880 546	62 420 450
Sum opptjent egenkapital		-66 880 546	-62 420 450
Sum egenkapital	9, 10	-14 859 470	-10 399 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 000 000	164 000 000
Ansvarlig lånekapital	7		
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 450 000	7 450 000
Sum annen langsiktig gjeld		156 450 000	171 450 000
Sum langsiktig gjeld		156 450 000	171 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 697	10 412 576
Skyldige offentlige avgifter		34 250	
Annen kortsiktig gjeld		303 183	996 729
Sum kortsiktig gjeld		806 130	11 409 306
Sum gjeld		157 256 130	182 859 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 396 661	172 459 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 204355

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 832 455
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kornsilovegen 54
2316 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 990 832 455
OLRUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		3 948 975	4 061 592
Forsikringsoppgjør	4	3 428 000	3 983 789
Sum inntekter		7 376 975	8 045 381
Kostnader			
Varekostnad		4 732	
Ordinære avskrivninger	3	768 447	778 314
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Tap v/ avgang anleggsmidler		111 136	
Andre driftskostnader	2	3 531 380	2 297 300
Sum kostnader		4 415 695	3 075 613
Driftsresultat		2 961 280	4 969 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		157	
Annen renteinntekt		306	666
Sum finansinntekter		464	666
Annen rentekostnad		5 299 738	5 945 865
Andre finanskostnader		35	413
Sum finanskostnader		5 299 773	5 946 278
Netto finans		-5 299 309	-5 945 612
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 122 067	-1 091 119
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 460 096	115 275
Årsresultat	10	-4 460 096	115 275
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 460 096	115 275
Totalresultat		-4 460 096	115 275
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 460 096	115 275
Sum overføringer og disponeringer		-4 460 096	115 275





Organisasjonsnr: 990 832 455
OLRUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	16 205 688	18 327 755
Sum immaterielle eiendeler		16 205 688	18 327 755
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	119 109 024	143 622 961
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	239 334	289 016
Sum varige driftsmidler		119 348 358	143 911 976
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	115 000	95 000
Sum finansielle anleggsmidler		115 000	95 000
Sum anleggsmidler		135 669 046	162 334 731
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		8 276 673	8 276 673
Fordringer			
Kundefordringer	1	65 684	85 917
Andre kortsiktige fordringer		297 455	4 933 296
Sum fordringer		363 139	5 019 213
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 226 139	967 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 226 139	967 651
Sum omløpsmidler		6 727 615	10 125 201
SUM EIENDELER		142 396 661	172 459 932
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (16 336 aksjer à kr 1 000)	5, 10	16 336 000	16 336 000
Overkurs	10	35 164 000	35 164 000



Annen innskutt egenkapital	10	521 077	521 077
Sum innskutt egenkapital		52 021 077	52 021 077
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	10	66 880 546	62 420 450
Sum opptjent egenkapital		-66 880 546	-62 420 450
Sum egenkapital	9, 10	-14 859 470	-10 399 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	149 000 000	164 000 000
Ansvarlig lånekapital	7		
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 450 000	7 450 000
Sum annen langsiktig gjeld		156 450 000	171 450 000
Sum langsiktig gjeld		156 450 000	171 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 697	10 412 576
Skyldige offentlige avgifter		34 250	
Annen kortsiktig gjeld		303 183	996 729
Sum kortsiktig gjeld		806 130	11 409 306
Sum gjeld		157 256 130	182 859 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 396 661	172 459 932



Organisasjonsnr: 990 832 455
OLRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021
for
Olrud Eiendom AS

Innhold:

Årsregnskap

Noter



OLRUD EIENDOM AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2021	2020
Husleieinntekter		3 948 975	4 061 592
Forsikringsoppgjør	4	3 428 000	3 983 789
Sum husleieinntekter		7 376 975	8 045 381
Varekostnad		4 732	0
Ordinære avskrivninger	3	768 447	778 314
Tap v/ avgang anleggsmidler		111 136	0
Andre driftskostnader	2	3 531 380	2 297 300
Sum driftskostnader		4 415 695	3 075 613
Driftsresultat		2 961 280	4 969 768
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		157	0
Renteinntekter		306	666
Rentekostnader		5 299 738	5 945 865
Andre finanskostnader		35	413
Resultat av finansposter		-5 299 309	-5 945 612
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 338 029	-975 844
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 122 067	-1 091 119
Ordinært resultat		-4 460 096	115 275
Årets resultat	10	-4 460 096	115 275
Overføringer			
Overført til / fra udekket tap		4 460 096	-115 275
Sum overføringer		-4 460 096	115 275



OLRUD EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	6	16 205 688	18 327 755
Sum immaterielle eiendeler		16 205 688	18 327 755
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	119 109 024	143 622 961
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	239 334	289 016
Sum varige driftsmidler		119 348 358	143 911 976
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	115 000	95 000
Sum finansielle anleggsmidler		115 000	95 000
Sum anleggsmidler		135 669 046	162 334 731
OMLØPSMIDLER			
Egenregi prosjekter - beholdning		4 138 336	4 138 336
Sum Egenregi prosjekter - beholdning		4 138 336	4 138 336
Fordringer			
Kundefordringer	1	65 684	85 917
Andre kortsiktige fordringer		297 455	4 933 296
Sum fordringer		363 139	5 019 213
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 226 139	967 651
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		2 226 139	967 651
Sum omløpsmidler		6 727 615	10 125 201
SUM EIENDELER		142 396 661	172 459 932



OLRUD EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (16 336 aksjer à kr 1 000)	5, 10	16 336 000	16 336 000
Overkurs	10	35 164 000	35 164 000
Annen innskutt egenkapital	10	521 077	521 077
Sum innskutt egenkapital		52 021 077	52 021 077
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-66 880 546	-62 420 450
Sum opptjent egenkapital		-66 880 546	-62 420 450
Sum egenkapital	9, 10	-14 859 470	-10 399 374
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 000 000	164 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 450 000	7 450 000
Sum langsiktig gjeld		156 450 000	171 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 697	10 412 576
Skyldige offentlige avgifter		34 250	0
Annen kortsiktig gjeld		303 183	996 729
Sum kortsiktig gjeld		806 130	11 409 306
Sum gjeld		157 256 130	182 859 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 396 661	172 459 932

Hamar, 15.02.2022
Styret i OLRUD EIENDOM AS

Eivind Olrud
Styrets leder

Anders Olrud
Daglig leder/styremedlem



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter inngått leiekontrakt og dens oppstartstidspunkt og faktureres hver måned. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig 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 mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% for 2020 og 22% for 2021 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 50% stilling som lønnes fra Olrudgruppen AS, og ellers ingen ansatte og det er for 2021 ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse av noe slag. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP ihht lov om offentlig tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 53 511 eks. mva etter fradrag for forholdsmessig mva.



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2021

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter/anl u/ utførelse	Bygg	Boliger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	83 650 257	39 073 372	30 496 951	804 112	154 024 693
Avgang prosjekt/bygg	-23 795 171				-23 795 171
				0	
Anskaffelseskost 31.12.	59 855 086	39 073 372	30 496 951	804 112	130 229 522
Akkumulerte avskrivninger	0	-7 639 575	-2 676 809	-564 779	-10 881 163
Bokført verdi pr. 31.12	59 855 085	31 433 797	27 820 142	239 334	119 348 358
Årets avskrivninger	0	413 695	305 070	49 682	768 447
Økonomisk levetid		100 år	100 år	7-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

Det er bokført på kr 23 795 171 som IB 2021 og kr 9 897 057 som tilgang i 2021, total kr 33 692 228. Dette er anlegg under utførelse i Ikea Handelpark på Hamar.

Bygget ble ferdigstilt 01.04.2021. Bygget ble solgt 01.07.2021 til Nydalsmarka I AS. Se også note 4.

Note 4 Forsikringsoppgjør brann

Det har vært en brann i Dammyr i Fredrikstad den 24.09.2019, hvor store deler av bygningsmassen i Dammyr 2 ble brent ned. If Skadeforsikring har foretatt oppgjør i 2019 og 2020 med kr. 11.983.789,-. Forsikringsoppgjør ble ferdig i 2021 med utbetalt kr. 3 428 000,-.

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital består av 16 336 aksjer, pålydende kr 1 000 pr. aksje, totalt kr 16 336 000,-.

Selskapets aksjonær er:	Eierandel
Vang Brænderi AS	70 %
Kema Holding AS	30 %



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2021

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	2 122 067	-1 091 119
Skattekostnad ordinært resultat	2 122 067	-1 091 119
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 338 029	-975 844
Permanente forskjeller	11 983 789	-3 983 789
Endring i midlertidige forskjeller	-314 568	-830 562
Anvendelse av fremførbart underskudd	-9 331 192	0
Skattepliktig inntekt	0	-5 790 195
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	17 956 177	18 094 966	138 789
Fordringer	-147 300	-147 300	0
Gevinst – og tapskonto	-1 813 431	-2 266 788	-453 357
Sum	15 995 446	15 680 878	-314 568
Akkumulert fremførbart underskudd	-89 657 664	-98 988 856	-9 331 192
Grunnlag for utsatt skattefordel	-73 662 218	-83 307 978	-9 645 760
Utsatt skattefordel (22 %)	-16 205 688	-18 327 755	-2 122 067

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	115 000	95 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Nærstående selskap	7 450 000	7 450 000	0	0



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2021

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Gjelden forfaller i sin helhet 30.03.2022, men selskapet har intensjon om å reforhandle innen denne tid, og forutsatt reforhandling vil kr. 149 000 000 være utestående etter 5 år.

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 000 000	Fast eiendom pål. 175 000 000 Kundefordringer pål. Driftstilbehør pål.	119 348 359 212 984 239 334

Selskapet har en rentebytteavtale inngått 17.02.2020 og løpet til 17.02.2025 pålydende kr. 140 000 000

Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et underskudd på kr. 4 460 096 etter skatt, mot et overskudd kr. 115 275 i 2020. Bokført egenkapital er negativ, men styret har følgelig vurdert fortsatt drift.

Likviditeten er god etter foretatt emisjon i 2017 med tilført aksjekapital og overkurs med 40 mill kr fra Kema Holding AS, og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Det er i tillegg inngått en ansvarlig låneavtale med Kema Holding AS i 2022 på inntil kr. 10 mill.

Selskapet har avklart et forsikringsoppgjør etter brann i 2019, som ble oppgjort i sin helhet i 2021. Dette er nærmere beskrevet i note 4.

OLRUD EIENDOM AS er i en prosjektutvikling av et betydelig tomteområde i Dammyr i Fredrikstad, som vil i løpet av en femårsperiode bli videreutviklet. Det er innhentet ekstern vurdering av prosjektet og virkelig verdi av prosjektet er høyere en bokført verdi, styret vurderer at den reelle egenkapitalen er positiv.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	16 336 000	35 164 000	521 077	-62 420 450	-10 399 374
Pr 01.01.2021	16 336 000	35 164 000	521 077	-62 420 450	-10 399 374
Årets resultat				-4 460 096	-4 460 096
Pr 31.12.2021	16 336 000	35 164 000	521 077	-66 880 546	-14 859 470



KPMG AS
Vangsvegen 73
2317 Hamar

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Olrud Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Olrud Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alesund	Frimo	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Olrud Eiendom AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Hamar, 4. april 2022
KPMG AS


Tom Kristian Braaten
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021
for
Olrud Eiendom AS

Innhold:

Årsregnskap

Noter



OLRUD EIENDOM AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2021	2020
Husleieinntekter		3 948 975	4 061 592
Forsikringsoppgjør	4	3 428 000	3 983 789
Sum husleieinntekter		7 376 975	8 045 381
Varekostnad		4 732	0
Ordinære avskrivninger	3	768 447	778 314
Tap v/ avgang anleggsmidler		111 136	0
Andre driftskostnader	2	3 531 380	2 297 300
Sum driftskostnader		4 415 695	3 075 613
Driftsresultat		2 961 280	4 969 768
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		157	0
Renteinntekter		306	666
Rentekostnader		5 299 738	5 945 865
Andre finanskostnader		35	413
Resultat av finansposter		-5 299 309	-5 945 612
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 338 029	-975 844
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 122 067	-1 091 119
Ordinært resultat		-4 460 096	115 275
Årets resultat	10	-4 460 096	115 275
Overføringer			
Overført til / fra udekket tap		4 460 096	-115 275
Sum overføringer		-4 460 096	115 275



OLRUD EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	6	16 205 688	18 327 755
Sum immaterielle eiendeler		16 205 688	18 327 755
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	119 109 024	143 622 961
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	239 334	289 016
Sum varige driftsmidler		119 348 358	143 911 976
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	115 000	95 000
Sum finansielle anleggsmidler		115 000	95 000
Sum anleggsmidler		135 669 046	162 334 731
OMLØPSMIDLER			
Egenregi prosjekter - beholdning		4 138 336	4 138 336
Sum Egenregi prosjekter - beholdning		4 138 336	4 138 336
Fordringer			
Kundefordringer	1	65 684	85 917
Andre kortsiktige fordringer		297 455	4 933 296
Sum fordringer		363 139	5 019 213
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
		2 226 139	967 651
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		2 226 139	967 651
Sum omløpsmidler		6 727 615	10 125 201
SUM EIENDELER		142 396 661	172 459 932



OLRUD EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (16 336 aksjer à kr 1 000)	5, 10	16 336 000	16 336 000
Overkurs	10	35 164 000	35 164 000
Annen innskutt egenkapital	10	521 077	521 077
Sum innskutt egenkapital		52 021 077	52 021 077
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-66 880 546	-62 420 450
Sum opptjent egenkapital		-66 880 546	-62 420 450
Sum egenkapital	9, 10	-14 859 470	-10 399 374
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 450 000	7 450 000
Sum langsiktig gjeld		156 450 000	171 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 697	10 412 576
Skyldige offentlige avgifter		34 250	0
Annen kortsiktig gjeld		303 183	996 729
Sum kortsiktig gjeld		806 130	11 409 306
Sum gjeld		157 256 130	182 859 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 396 661	172 459 932

Hamar, 15.02.2022

Styret i OLRUD EIENDOM AS

Eivind Olrud
Styrets leder

Anders Olrud
Daglig leder/styremedlem



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter inngått leiekontrakt og dens oppstartstidspunkt og faktureres hver måned. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig 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 mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% for 2020 og 22% for 2021 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 50% stilling som lønnes fra Olrudgruppen AS, og ellers ingen ansatte og det er for 2021 ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse av noe slag. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP ihht lov om offentlig tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 53 511 eks. mva etter fradrag for forholdsmessig mva.



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2021

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter/anl u/ utførelse	Bygg	Boliger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	83 650 257	39 073 372	30 496 951	804 112	154 024 693
Avgang prosjekt/bygg	-23 795 171				-23 795 171
				0	
Anskaffelseskost 31.12.	59 855 086	39 073 372	30 496 951	804 112	130 229 522
Akkumulerte avskrivninger	0	-7 639 575	-2 676 809	-564 779	-10 881 163
Bokført verdi pr. 31.12	59 855 085	31 433 797	27 820 142	239 334	119 348 358
Årets avskrivninger	0	413 695	305 070	49 682	768 447
Økonomisk levetid		100 år	100 år	7-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

Det er bokført på kr 23 795 171 som IB 2021 og kr 9 897 057 som tilgang i 2021, totalt kr 33 692 228. Dette er anlegg under utførelse i Ikea Handelspark på Hamar.

Bygget ble ferdigstilt 01.04.2021. Bygget ble solgt 01.07.2021 til Nydalsmarka I AS. Se også note 4.

Note 4 Forsikringsoppgjør brann

Det har vært en brann i Dammyr i Fredrikstad den 24.09.2019, hvor store deler av bygningsmassen i Dammyr 2 ble brent ned. If Skadeforsikring har foretatt oppgjør i 2019 og 2020 med kr. 11.983.789,-. Forsikringsoppgjør ble ferdig i 2021 med utbetalt kr. 3 428 000,-.

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital består av 16 336 aksjer, pålydende kr 1 000 pr. aksje, totalt kr 16 336 000,-.

Selskapets aksjonær er:	Eierandel
Vang Brænderi AS	70 %
Kema Holding AS	30 %



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2021

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	2 122 067	-1 091 119
Skattekostnad ordinært resultat	2 122 067	-1 091 119
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 338 029	-975 844
Permanente forskjeller	11 983 789	-3 983 789
Endring i midlertidige forskjeller	-314 568	-830 562
Anvendelse av fremførbart underskudd	-9 331 192	0
Skattepliktig inntekt	0	-5 790 195
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	17 956 177	18 094 966	138 789
Fordringer	-147 300	-147 300	0
Gevinst – og tapskonto	-1 813 431	-2 266 788	-453 357
Sum	15 995 446	15 680 878	-314 568
Akkumulert fremførbart underskudd	-89 657 664	-98 988 856	-9 331 192
Grunnlag for utsatt skattefordel	-73 662 218	-83 307 978	-9 645 760
Utsatt skattefordel (22 %)	-16 205 688	-18 327 755	-2 122 067

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	115 000	95 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Nærstående selskap	7 450 000	7 450 000	0	0



OLRUD EIENDOM AS

Noter til regnskap for 2021

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Gjelden forfaller i sin helhet 30.03.2022, men selskapet har intensjon om å reforhandle innen denne tid, og forutsatt reforhandling vil kr. 149 000 000 være utestående etter 5 år.

Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 000 000	Fast eiendom pål. 175 000 000 Kundefordringer pål. Driftstilbehør pål.	119 348 359 212 984 239 334

Selskapet har en rentebytteavtale inngått 17.02.2020 og løpet til 17.02.2025 pålydende kr. 140 000 000

Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et underskudd på kr. 4 460 096 etter skatt, mot et overskudd kr. 115 275 i 2020. Bokført egenkapital er negativ, men styret har følgelig vurdert fortsatt drift.

Likviditeten er god etter foretatt emisjon i 2017 med tilført aksjekapital og overkurs med 40 mill kr fra Kema Holding AS, og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Det er i tillegg inngått en ansvarlig låneavtale med Kema Holding AS i 2022 på inntil kr. 10 mill.

Selskapet har avklart et forsikringsoppgjør etter brann i 2019, som ble oppgjort i sin helhet i 2021. Dette er nærmere beskrevet i note 4.

OLRUD EIENDOM AS er i en prosjektutvikling av et betydelig tomteområde i Dammyr i Fredrikstad, som vil i løpet av en femårsperiode bli videreutviklet. Det er innhentet eksterne vurderinger av prosjektet og virkelig verdi av prosjektet er høyere enn bokført verdi, styret vurderer at den reelle egenkapitalen er positiv.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	16 336 000	35 164 000	521 077	-62 420 450	-10 399 374
Pr 01.01.2021	16 336 000	35 164 000	521 077	-62 420 450	-10 399 374
Årets resultat				-4 460 096	-4 460 096
Pr 31.12.2021	16 336 000	35 164 000	521 077	-66 880 546	-14 859 470