



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 785 046
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OS EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nøra
Kopparleden 9872
2550 OS I ØSTERDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Per Torgeir Oshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	500 000
Annen driftsinntekt		123 000	0
Sum inntekter		123 000	500 000
Kostnader			
Varekostnad		0	210 960
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	2 280
Annen driftskostnad		45 582	37 743
Sum kostnader		45 582	250 983
Driftsresultat		77 418	249 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		210	40
Sum finansinntekter		210	40
Annen rentekostnad		181 013	163 260
Sum finanskostnader		181 013	163 260
Netto finans		-180 802	-163 221
Resultat før skattekostnad		-103 384	85 796
Skattekostnad	1	-22 745	18 870
Årsresultat		-80 640	66 926
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-80 640	66 926
Sum overføringer og disponeringer		-80 640	66 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	22 745	0
Sum immaterielle eiendeler		22 745	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	2	400 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	400 000
Sum anleggsmidler		422 745	400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		4 806 417	4 768 417
Sum varer		4 806 417	4 768 417
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 577	4 648
Sum fordringer		13 577	4 648
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		78 385	409 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 385	409 438
Sum omløpsmidler		4 898 378	5 182 503
SUM EIENDELER		5 321 123	5 582 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 550 000	1 550 000
Beholdning av egne aksjer	3, 4, 5	-125 000	-125 000
Sum innskutt egenkapital		1 425 000	1 425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	353 062	433 702
Sum opptjent egenkapital		353 062	433 702
Sum egenkapital		1 778 062	1 858 702
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 446 605	3 530 054
Sum annen langsiktig gjeld		3 446 605	3 530 054
Sum langsiktig gjeld		3 446 605	3 530 054
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	76 917
Betalbar skatt	1	0	16 830
Annen kortsiktig gjeld		96 456	100 000
Sum kortsiktig gjeld		96 456	193 747
Sum gjeld		3 543 061	3 723 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 321 123	5 582 503



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 598139

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 785 046
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OS EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nøra
Kopparleden 9872
2550 OS I ØSTERDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Per Torgeir Oshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 785 046
OS EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	500 000
Annen driftsinntekt		123 000	0
Sum inntekter		123 000	500 000
Kostnader			
Varekostnad		0	210 960
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	2 280
Annen driftskostnad		45 582	37 743
Sum kostnader		45 582	250 983
Driftsresultat		77 418	249 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		210	40
Sum finansinntekter		210	40
Annen rentekostnad		181 013	163 260
Sum finanskostnader		181 013	163 260
Netto finans		-180 802	-163 221
Resultat før skattekostnad		-103 384	85 796
Skattekostnad	1	-22 745	18 870
Årsresultat		-80 640	66 926
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-80 640	66 926
Sum overføringer og disponeringer		-80 640	66 926



Organisasjonsnr: 916 785 046
OS EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	22 745	0
Sum immaterielle eiendeler		22 745	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	2	400 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	400 000
Sum anleggsmidler		422 745	400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		4 806 417	4 768 417
Sum varer		4 806 417	4 768 417
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 577	4 648
Sum fordringer		13 577	4 648
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		78 385	409 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 385	409 438
Sum omløpsmidler		4 898 378	5 182 503
SUM EIENDELER		5 321 123	5 582 503
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 550 000	1 550 000
Beholdning av egne aksjer	3, 4, 5	-125 000	-125 000



Sum innskutt egenkapital		1 425 000	1 425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	353 062	433 702
Sum opptjent egenkapital		353 062	433 702
Sum egenkapital		1 778 062	1 858 702
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 446 605	3 530 054
Sum annen langsiktig gjeld		3 446 605	3 530 054
Sum langsiktig gjeld		3 446 605	3 530 054
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	76 917
Betalbar skatt	1	0	16 830
Annen kortsiktig gjeld		96 456	100 000
Sum kortsiktig gjeld		96 456	193 747
Sum gjeld		3 543 061	3 723 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 321 123	5 582 503



Organisasjonsnr: 916 785 046
OS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varebeholdninger Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

5

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
	125.00	1000.00	8.00%

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Årsregnskap for
OS EIENDOMSUTVIKLING AS
916785046
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



OS EIENDOMSUTVIKLING AS
916 785 046

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	500 000
Annen driftsinntekt		123 000	0
Sum driftsinntekter		123 000	500 000
Driftskostnader			
Varekostnad		0	-210 960
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	-2 280
Annen driftskostnad		-45 582	-37 743
Sum driftskostnader		-45 582	-250 983
Driftsresultat		77 418	249 017
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		210	40
Sum finansinntekter		210	40
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-181 013	-163 260
Sum finanskostnader		-181 013	-163 260
Netto finans		-180 802	-163 221
Resultat før skattekostnad		-103 384	85 796
Skattekostnad	1	22 745	-18 870
Årsresultat		-80 640	66 926
Overføringer			
Annen egenkapital		-80 640	66 926
Sum overføringer		-80 640	66 926



OS EIENDOMSUTVIKLING AS
916 785 046

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	22 745	0
Sum immaterielle eiendeler		22 745	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	2	400 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		400 000	400 000
Sum anleggsmidler		422 745	400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		4 806 417	4 768 417
Sum varer		4 806 417	4 768 417
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 577	4 648
Sum fordringer		13 577	4 648
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		78 385	409 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 385	409 438
Sum omløpsmidler		4 898 378	5 182 503
SUM EIENDELER		5 321 123	5 582 503



OS EIENDOMSUTVIKLING AS
916 785 046

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 550 000	1 550 000
Beholdning av egne aksjer	3, 4, 5	-125 000	-125 000
Sum innskutt egenkapital		1 425 000	1 425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	353 062	433 702
Sum opptjent egenkapital		353 062	433 702
Sum egenkapital		1 778 062	1 858 702
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 446 605	3 530 054
Sum annen langsiktig gjeld		3 446 605	3 530 054
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	76 917
Betalbar skatt	1	0	16 830
Annen kortsiktig gjeld		96 456	100 000
Sum kortsiktig gjeld		96 456	193 747
Sum gjeld		3 543 061	3 723 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 321 123	5 582 503

Per Torgeir Oshaug
styrets leder / daglig leder

Per Martin Rønningen
styremedlem

Trond Vangskåsen
styremedlem

Per Arne Mikkelsen
styremedlem

Helge Kokvoll
styremedlem

Jon Gunnar Rønningen
styremedlem

Per Arild Eggen
styremedlem



OS EIENDOMSUTVIKLING AS
916 785 046

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



OS EIENDOMSUTVIKLING AS
916 785 046

Note 1 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	0	-103 384	103 384
Netto forskjeller	0	-103 384	103 384
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	-103 384	103 384
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	0	-22 745	22 745

Note 2 - Investering i aksjer

Selskapet har følgende aksjer:

	Antall	bokført verdi
Kalvkroken Boligutvikling AS	400	400 000

Note 3 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 550	1 000	1 550 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Tolga Os Sparebank	300	19,35	Ordinære
Os Entreprenør Eiendom AS	250	16,13	Ordinære
Ot Eiendom AS	250	16,13	Ordinære
Ramlos AS	250	16,13	Ordinære
Invang AS	125	8,06	Ordinære
JG Rønningen Invest AS	125	8,06	Ordinære
Oe Eiendomsutvikling AS	125	8,06	Ordinære
Opheim Utvikling AS	125	8,06	Ordinære
Totalt antall aksjer	1 550	100	

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 425 000	433 702	1 858 702
Årsresultat	0	-80 640	-80 640
Egenkapital 31.12.2023	1 425 000	353 062	1 778 062

Note 5 - Egne aksjer og medlemskontoer i samvirkeforetak

	Antall	Aksjens pålydende	Andel av aksjekapital %
Beholdning av egne aksjer	125	1 000	8



OS EIENDOMSUTVIKLING AS
916 785 046

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Nedbetalingslån er ytet av: Tolga Os Sparebank

Benyttet lånebeløp pr 31.12.23: -3 446 605

Rentesats per 31.12.23: 5,5 %

Som sikkerhet for lånet stilles fast eiendom i kommune 3430 Os (Innlandet), Gnr. 114, Bnr. 46 pålydende kr 5.000.000,-

Note 7 - Varer under tilvirkning

Varekostnaden på kr 4 768 417,- omfatter byggekostnader for 2 leiligheter som ikke er solgt enda.

Foreløpig blir dem utleid.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.