



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 822 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GULSKOGEN UTVIKLINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o Block Watne AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 10
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	3	37 511
Sum kostnader		3	37 511
Driftsresultat		-3	-37 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 199	5 517
Sum finansinntekter		5 199	5 517
Netto finans		5 199	5 517
Resultat før skattekostnad		5 196	-31 994
Skattekostnad	3		
Årsresultat		5 196	-31 994
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 196	-31 994
Totalresultat		5 196	-31 994
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	5 196	-31 994
Sum overføringer og disponeringer		5 196	-31 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	4 396 607	4 024 734
Sum varer		4 396 607	4 024 734
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		103 982	136 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 982	136 286
Sum omløpsmidler		4 500 589	4 161 020
SUM EIENDELER		4 500 589	4 161 020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-221 437	-226 633
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		-221 437	-226 633
Sum egenkapital		-101 437	-106 633



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	6	4 602 783	4 268 410
Sum annen langsiktig gjeld		4 602 783	4 268 410
Sum langsiktig gjeld		4 602 783	4 268 410
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-757	-757
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		-757	-757
Sum gjeld		4 602 026	4 267 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 500 589	4 161 020



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 630050

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 822 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GULSKOGEN UTVIKLINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o Block Watne AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 10
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 919 822 910
GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	3	37 511
Sum kostnader		3	37 511
Driftsresultat		-3	-37 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 199	5 517
Sum finansinntekter		5 199	5 517
Netto finans		5 199	5 517
Resultat før skattekostnad		5 196	-31 994
Skattekostnad	3		
Årsresultat		5 196	-31 994
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 196	-31 994
Totalresultat		5 196	-31 994
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	5 196	-31 994
Sum overføringer og disponeringer		5 196	-31 994



Organisasjonsnr: 919 822 910
GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	4 396 607	4 024 734
Sum varer		4 396 607	4 024 734
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		103 982	136 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 982	136 286
Sum omløpsmidler		4 500 589	4 161 020
SUM EIENDELER		4 500 589	4 161 020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-221 437	-226 633
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		-221 437	-226 633
Sum egenkapital		-101 437	-106 633
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	6	4 602 783	4 268 410
Sum annen langsiktig gjeld		4 602 783	4 268 410
Sum langsiktig gjeld		4 602 783	4 268 410



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		- 757	- 757
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		- 757	- 757
Sum gjeld		4 602 026	4 267 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 500 589	4 161 020



Organisasjonsnr: 919 822 910
GULSKOGEN UTVIKLINGSELSEKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

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

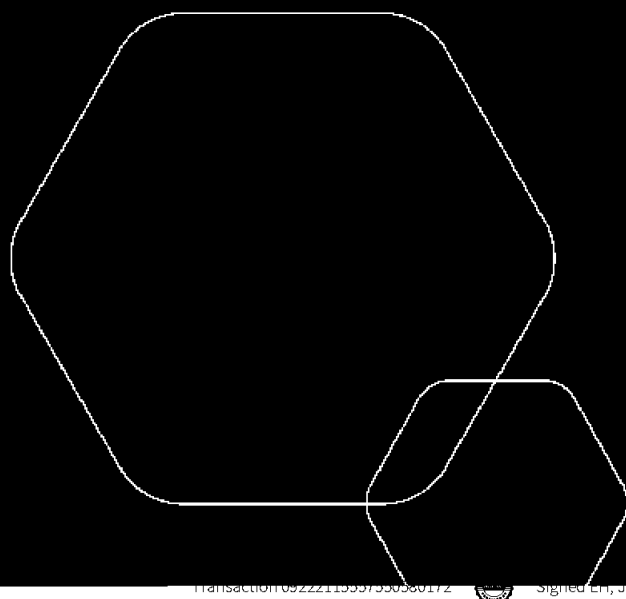
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




Årsregnskap 2024

Gulskogen Utviklingselskap AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 822 910

TransactionID:09222115537550800172  Signed: EH, DMK, TL, SIA



RESULTATREGNSKAP

GULSKOGEN UTVIKLINGSELSKAP AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	2	3	37 511
Sum driftskostnader		3	37 511
Driftsresultat		-3	-37 511
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		5 199	5 517
Resultat av finansposter		5 199	5 517
Resultat før skattekostnad		5 196	-31 994
Resultat		5 196	-31 994
Årsresultat		5 196	-31 994
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 196	-31 994
Sum overføringer		5 196	-31 994





BALANSE

GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	5	4 396 607	4 024 734
Sum varer		4 396 607	4 024 734
FORDRINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		103 982	136 286
Sum omløpsmidler		4 500 589	4 161 020
Sum eiendeler		4 500 589	4 161 020

GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

SIDE 3

Transaction 09222115557550580172



Signed EH, JMR, TE, SIA



BALANSE

GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	-221 437	-226 633
Sum opptjent egenkapital		-221 437	-226 633
Sum egenkapital		-101 437	-106 633
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	6	4 602 783	4 268 410
Sum annen langsiktig gjeld		4 602 783	4 268 410
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-757	-757
Sum kortsiktig gjeld		-757	-757
Sum gjeld		4 602 026	4 267 653
Sum egenkapital og gjeld		4 500 589	4 161 020

Oslo , 25.06.2025

Styret i Gulskogen Utviklingsselskap AS

Erik Holdhus
styreleder

Jan Morten Røkaas
styremedlem

Tor Engebakken
styremedlem

Sven Inge Aasen-Flatebø
styremedlem

GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

SIDE 4





Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Selskapets formål er å erverve og utvikle fast eiendom og annen virksomhet i forbindelse med det, i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper. Inntekter fra langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggs leveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgsspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgsspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.





Note 2 YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Lønnskostnader og godtgjørelse til styret

Selskapet har ingen ansatte og selskapet ledes av styret. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honnorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2024	2023
Revisjonshonorar	6 791	19 500
Sum	6 791	19 500

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PriceWaterhouseCoopers AS, og Ernst & Young AS er selskapets valgte revisor fom. regnskapsåret 2022. Selskapet har valgt bort revisjon for regnskapsåret 2023.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 196	-31 994
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-334 373	-312 906
Skattepliktig inntekt	-329 177	-344 900
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.

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	1 084 570	750 197	-334 373
Sum	1 084 570	750 197	-334 373
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 306 215	-977 038	329 177
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	221 645	226 841	5 196
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.





Note 4 Aksjekapital og egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	100 000	20 000	-226 633	-106 633
Årets resultat			5 196	5 196
Pr. 31.12.2024	100 000	20 000	-221 436	-101 437

Selskapets egenkapital utgjør mindre enn 50% av aksjekapitalen, og styrets handleplikt har dermed inntrådt. For å sikre fortsatt drift har aksjonærene garantert for finansieringen av selskapet frem til neste ordinære generalforsamling i 2024.

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

AKSJEKAPITALEN PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
Sum	1 000	100	100 000

Eierstruktur pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Block Watne AS	500	50%	50%
NBBO Utbygging AS	500	50%	50%
Totalt antall aksjer	1 000	100	100

Note 5 Varebeholdning/ Prosjektering

Varebeholdningen består av:

	Tomter under utvikling	Anlegg under utvikling
IB per 01.01.2023	2 006 165	1 933 284
Netto aktivert	0	371 873
UB per 31.12.2023	2 006 165	2 305 157

Anlegg under utvikling er opparbeidelse av tomt knyttet til teknisk anlegg for vei, vann og kloakk. Selskapet har i 2023 ikke hatt noen prosjektinntekter ved salg av tomt.

Note 6 Mellomværende med nærstående parter

Gulskogen Utviklingsselskap AS har hatt behov for tilførsel av likviditet i forbindelse med tiltredelse av opsjonsavtale og utbygging av infrastruktur. De ansvarlige lånene ble tatt opp i 2018, 2019 og 2021 .

Per 31.12.2024 utgjør lånene som følger;

OBOS Block Watne AS	2 619 444
NBBO Utbygging AS	1 983 339
Sum gjeld	4 602 783

Disse lånene er ansvarlige lån og renteberegnes etter ordinære forretningsmessige vilkår.





Verification

Transaction 09222115557550580172

Document

Gulskogen Utviklingsselskap AS 25.06.25
Main document
7 pages
Initiated on 2025-06-26 16:31:05 CEST (+0200) by Eirik
Djupegot (ED)
Finalised on 2025-06-27 09:26:56 CEST (+0200)

Initiator

Eirik Djupegot (ED)
Obos BBL
eirik.djupegot@obos.no

Signatories

Erik Holdhus (EH)
erik.holdhus@obos.no
Signed 2025-06-27 09:26:56 CEST (+0200)

Jan Morten Røkaas (JMR)
jan-morten@nbbo.no
Signed 2025-06-27 08:13:42 CEST (+0200)

Tor Engebakken (TE)
tor@nbbo.no
Signed 2025-06-27 07:41:56 CEST (+0200)

Sven Inge Aasen-Flatebø (SIA)
sveninge.aasen-flatebo@obos.no
Signed 2025-06-27 06:56:42 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

