



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 524 393  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSSTØLEN UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Rådhusgata 1  
0151 OSLO

### 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: Randi Knutsen Litsén  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### 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, 27.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			2 260 070
Annen driftsinntekt	1	4 215 000	43 524 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 215 000</b>	<b>45 784 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	10 021 400	46 339 324
Annen driftskostnad	2	643 292	532 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 664 692</b>	<b>46 871 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 449 692</b>	<b>-1 086 387</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 234	2 298
Annen finansinntekt		7 933	7 605
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 167</b>	<b>9 903</b>
Annen finanskostnad			1 000
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>1 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 167</b>	<b>8 903</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 432 524</b>	<b>-1 077 485</b>
Skattekostnad på resultat	3	-1 415 156	-237 046
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-5 017 368	-840 439
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 698 579	283 423
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 698 579</b>	<b>283 423</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 698 579</b>	<b>283 423</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 5	<b>57 458 013</b>	<b>56 434 713</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 920 000
Andre kortsiktige fordringer		-45 000	705 000
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>-45 000</b>	<b>5 625 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 190 919	2 640 050
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 190 919</b>	<b>2 640 050</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 603 932</b>	<b>64 699 763</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 302 511</b>	<b>64 983 186</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 400 000	2 400 000
Overkurs		6 709 356	6 709 356
Annen innskutt egenkapital		-15 666	-15 666
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 093 690</b>	<b>9 093 690</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital		-6 019 817	-1 002 448
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 019 817</b>	<b>-1 002 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>3 073 873</b>	<b>8 091 242</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	23 200 000	24 850 000
Langsiktig konserngjeld	6, 8		
Øvrig langsiktig gjeld	8	23 062 225	20 764 282
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 262 225</b>	<b>45 614 282</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 262 225</b>	<b>45 614 282</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 000 000	3 632 073
Leverandørgjeld	8	846 549	7 504 398
Annen kortsiktig gjeld		119 863	141 191
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 966 412</b>	<b>11 277 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 228 638</b>	<b>56 891 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 302 511</b>	<b>64 983 186</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 630583

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 524 393  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSSTØLEN UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Rådhusgata 1  
0151 OSLO

#### 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: Randi Knutsen Litsén  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### Revisjon

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 914 524 393  
OSSTØLEN UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			2 260 070
Annen driftsinntekt	1	4 215 000	43 524 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 215 000</b>	<b>45 784 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	10 021 400	46 339 324
Annen driftskostnad	2	643 292	532 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 664 692</b>	<b>46 871 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 449 692</b>	<b>-1 086 387</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 234	2 298
Annen finansinntekt		7 933	7 605
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 167</b>	<b>9 903</b>
Annen finanskostnad			1 000
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>1 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 167</b>	<b>8 903</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-1 415 156	-237 046
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-5 017 368	-840 439
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>



Organisasjonsnr: 914 524 393  
OSSTØLEN UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 698 579	283 423
Sum immaterielle eiendeler		1 698 579	283 423

Sum anleggsmidler		1 698 579	283 423
-------------------	--	-----------	---------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	1, 5	57 458 013	56 434 713
-----------	------	------------	------------

##### Fordringer

Kundefordringer			4 920 000
-----------------	--	--	-----------

Andre kortsiktige fordringer		-45 000	705 000
------------------------------	--	---------	---------

Sum fordringer	6	-45 000	5 625 000
----------------	---	---------	-----------

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 190 919	2 640 050
-------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 919	2 640 050
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		58 603 932	64 699 763
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		60 302 511	64 983 186
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	2 400 000	2 400 000
--------------	---	-----------	-----------

Overkurs		6 709 356	6 709 356
----------	--	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital		-15 666	-15 666
----------------------------	--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		9 093 690	9 093 690
--------------------------	--	-----------	-----------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-6 019 817	-1 002 448
-------------------	--	------------	------------

Sum opptjent egenkapital		-6 019 817	-1 002 448
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital	4	3 073 873	8 091 242
-----------------	---	-----------	-----------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 6	23 200 000	24 850 000
Langsiktig konserngjeld	6, 8		
Øvrig langsiktig gjeld	8	23 062 225	20 764 282
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 262 225</b>	<b>45 614 282</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 262 225</b>	<b>45 614 282</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	10 000 000	3 632 073
Leverandørgjeld	8	846 549	7 504 398
Annen kortsiktig gjeld		119 863	141 191
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 966 412</b>	<b>11 277 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 228 638</b>	<b>56 891 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 302 511</b>	<b>64 983 186</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 914 524 393  
OSSTØLEN UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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 2023

## Osstølen Utbygging AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 914 524 393**



<b>Resultatregnskap</b>				
<b>Osstølen Utbygging AS</b>				
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
Salgsinntekt		0	2 260 070	
Annen driftsinntekt	1	4 215 000	43 524 914	
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 215 000</b>	<b>45 784 984</b>	
<b>Varekostnad</b>				
Varekostnad	1	10 021 400	46 339 324	
Annen driftskostnad	2	643 292	532 047	
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 664 692</b>	<b>46 871 371</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 449 692</b>	<b>-1 086 387</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Annen renteinntekt		9 234	2 298	
Annen finansinntekt		7 933	7 605	
Annen finanskostnad		0	1 000	
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>17 167</b>	<b>8 903</b>	
Resultat før skattekostnad		-6 432 524	-1 077 485	
Skattekostnad på resultat	3	-1 415 156	-237 046	
<b>Resultat</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>	
<b>Overføringer</b>				
Avsatt til annen egenkapital		-5 017 368	-840 439	
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 017 368</b>	<b>-840 439</b>	
<b>Osstølen Utbygging AS</b>		<b>Side 3</b>		



<b>Balanse</b>			
<b>Osstølen Utbygging AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 698 579	283 423
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 698 579</b>	<b>283 423</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 698 579</b>	<b>283 423</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	1, 5	57 458 013	56 434 713
Kundefordringer		0	4 920 000
Andre kortsiktige fordringer		-45 000	705 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>-45 000</b>	<b>5 625 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 190 919	2 640 050
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 603 932</b>	<b>64 699 763</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>60 302 511</b>	<b>64 983 186</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Osstølen Utbygging AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 400 000	2 400 000
Overkurs		6 709 356	6 709 356
Annen innskutt egenkapital		-15 666	-15 666
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 093 690</b>	<b>9 093 690</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-6 019 817	-1 002 448
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 019 817</b>	<b>-1 002 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>3 073 873</b>	<b>8 091 242</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	23 200 000	24 850 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	23 062 225	20 764 282
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 262 225</b>	<b>45 614 282</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 000 000	3 632 073
Leverandørgjeld	8	846 549	7 504 398
Annen kortsiktig gjeld		119 863	141 191
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 966 412</b>	<b>11 277 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 228 638</b>	<b>56 891 944</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>60 302 511</b>	<b>64 983 186</b>
Osstølen Utbygging AS		Side 5	



## Balanse

### Osstølen Utbygging AS

Os/Oslo, 05.06.2024  
Styret i Osstølen Utbygging AS

\_\_\_\_\_  
Therese Anna Elisabeth Bjørseth  
Styremedlem - (sign. elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Are Erling Njåstein  
Styreleder - (sign. elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Bjørn Egil Døsen  
Styremedlem - (sign. elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Geir Døsen  
Styremedlem - (sign. elektronisk)



---

## Noter

---

### Regnskapsprinsipper

---

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapsloven § 4-5.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for eventuelle rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter. Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. Renter som gjelder tilvirkning av anleggsmidler og varelager balanseføres.

#### Varer

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom og inngår i regnskapslinjen varer.

Varelager er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Varelager, herunder utviklingseiendom, nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi av varelageret er lavere enn anskaffelseskost.

Vurdering av om varelager har verdi lavere enn anskaffelseskost baseres på prosjektkalkyler, eventuelt supplert med konkrete beregninger av estimert netto realisasjonsverdi av varelager. Til grunn for prosjektkalkyler og beregninger av netto estimert realisasjonsverdi ligger ledelsen, herunder prosjektleder, sine vurderinger av estimerte salgsinntekter og prosjektkostnader

#### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til selskapets boligprosjekter vurderes etter løpende avregningsmetode.

Opptjent kontraktsinntekt er lik verdi på solgte enheter multiplisert med enhetens ferdiggrad. Ferdiggrad solgte enheter estimeres av prosjektleder, med utgangspunkt i status på byggeplass og påløpte prosjektkostnader. Kostnad for solgte enheter under bygging estimeres basert på kontraktsinntekt solgte enheter multiplisert med  $(1 - \text{byggetrinnets fortjenestemargin i \%})$ . Kalkyler gjennomgås og oppdateres kvartalsvis.

For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



---

## Noter

---

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet 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. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad selskapet vurderer at fordelene vil kunne utnyttes.



## Noter

### Note 1 Varelager

Varelager	2023	2022
Utviklingseiendom, tomt	33 121 991	33 121 991
Aktiverte utviklingskostnader	142 365 771	134 891 619
Aktiverte renter	13 187 116	9 612 968
Avgang varekostnad løpende avregningsmetode	-125 366 865	-121 191 865
Nedskrivning varelager	-5 850 000	0
<b>Sum</b>	<b>57 458 013</b>	<b>56 434 713</b>

Årets annen driftsinntekt og varekostnad relateres til løpende avregningsinntekt og -kostnad fra salg av boliger i selskapets prosjekt på Os i Bjørnafjorden kommune.

Selskapets boligprosjekt under oppføring inntektsføres etter løpende avregnings metode. Dette innebærer at prosjektets resultatførte inntekter og kostnader baseres på estimater, der forventet fortjenestemargin i prosjektet er en av disse. Som følge av økte råvarepriser er forventet fortjenestemargin i pågående byggetrinn redusert. På grunn av forsalg av boliger har deler av inntektssiden i prosjektet vært låst, mens kostnadene har økt. Det er i 2023 gjennomført nedskrivning av gjenværende varelager slik at verdi av resterende usolgte boliger pr 31.12 tilsvarer estimert salgspris. Dette medfører at varekostnad i 2023 overstiger salgsinntekt.

Pr 31.12.23 hadde selskapet ingen solgte, ikke overleverte boliger. Opptjente ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter inkludert i kundefordringer var pr 31.12 NOK 0.

### Note 2 Lønnskostnader, ytelser til ledende ansatte og øvrige godtgjørelser

Osstølen Utbygging AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til ledende personer eller andre nærstående parter.

#### Revisjonshonorarer:

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 76 579,- inkludert kostnadsført mva. Honoraret vedrører i sin helhet for lovpålagt revisjon.



### Noter

#### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 415 156	-237 046
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 415 156</b>	<b>-237 046</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 432 524	-1 077 485
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 325 852	-2 762 039
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 106 672</b>	<b>-3 839 523</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	0	4 920 000	4 920 000
Varebeholdning	7 337 116	4 692 968	-2 644 148
Avsetninger mv	-50 000	0	50 000
<b>Sum</b>	<b>7 287 116</b>	<b>9 612 968</b>	<b>2 325 852</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 007 929	-10 901 257	4 106 672
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-7 720 813</b>	<b>-1 288 288</b>	<b>6 432 524</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 698 579</b>	<b>-283 423</b>	<b>1 415 155</b>

#### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	2 400 000	6 709 356	-15 666	-1 002 448	8 091 242
Årets resultat				-5 017 368	-5 017 368
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 400 000</b>	<b>6 709 356</b>	<b>-15 666</b>	<b>-6 019 817</b>	<b>3 073 873</b>



### Noter

#### Note 5 Trekkramme, pantstillelser, sikkerhetsstillelser og rentesikring

	2023	2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 200 000	28 482 073
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>33 200 000</b>	<b>28 482 073</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Utviklingseiendom	33 121 991	33 121 991
<b>Balansført verdi pantsatte eiendeler</b>	<b>33 121 991</b>	<b>33 121 991</b>

I tillegg til at selskapets tomter er pantsatt til fordel for Fana Sparebank, så har eierne stilt totalt 20 000 000 NOK i kausjon for selskapets lån. Kausjon er stilt iht eierandeler.

Selskapet har ikke rentesikret sin gjeld.

#### Note 6 Fordringer og gjeld

	2023
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0

#### Note 7 Aksjonærer

##### Aksjekapitalen i Osstølen Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 400	1 000,0	2 400 000
<b>Sum</b>	<b>2 400</b>		<b>2 400 000</b>

##### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Clemens Eiendom AS	1 200	50,0	50,0
BD Eiendomsutvikling Holding AS	600	25,0	25,0
Baccus AS	600	25,0	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 400</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



---

## Noter

---

**Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

	Leverandørgjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Clemens Eiendom AS	47 784	0	16 820 489	15 352 727
B D Holding AS	0	0	156 519	146 232
B D Eiendomsutvikling Holding AS	0	0	5 830 987	5 265 323
Bjørn Døsen AS	0	5 436 620	0	0
Baccus AS	0	0	250 000	0
<b>Sum</b>	<b>47 784</b>	<b>5 436 620</b>	<b>23 057 995</b>	<b>20 764 282</b>

Selskapet ikke inntekter fra nærstående parter, eller fordringer på nærstående parter.



Til generalforsamlingen i Osstølen Utbygging AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Osstølen Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Oslo, 5. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-06-05 11:42

**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.