



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 967 598  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OS BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kolskogheiane 17  
5210 OS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Øyvind Bertelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.01.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 30.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		16 810	
Varekostnad		-16 810	
Annen driftskostnad	4	609	7 169
<b>Sum kostnader</b>		<b>609</b>	<b>7 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-609</b>	<b>-7 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11	38
Annen finansinntekt		3 678	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 689</b>	<b>38</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 689</b>	<b>38</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 080</b>	<b>-7 131</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	677	-1 568
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 403</b>	<b>-5 563</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 403</b>	<b>-5 563</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 403	-5 563
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 403</b>	<b>-5 563</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	7 011	7 688
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 011</b>	<b>7 688</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 011</b>	<b>7 688</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5,6	4 427 432	4 309 328
<b>Sum varer</b>		<b>4 427 432</b>	<b>4 309 328</b>
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 961	16 362
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>93 961</b>	<b>16 362</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 521 393</b>	<b>4 325 690</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 528 404</b>	<b>4 333 378</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	-24 864	-27 268
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-24 864</b>	<b>-27 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>975 136</b>	<b>972 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 000 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	550 000	350 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 550 000</b>	<b>3 350 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 550 000</b>	<b>3 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		3 268	10 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 268</b>	<b>10 646</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 553 268</b>	<b>3 360 646</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 528 404</b>	<b>4 333 378</b>



## Os Boligutvikling AS

	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>		
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
Varekostnad	-16 810	0
Endring i beholdning av v.i.a. og f.v.	16 810	0
Annen driftskostnad	4 609	7 169
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>609</b>	<b>7 169</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-609</b>	<b>-7 169</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
Renteinntekter	11	38
Annen finansinntekt	3 678	0
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>	<b>3 689</b>	<b>38</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>	<b>3 080</b>	<b>-7 131</b>
Skattekostnad	3 677	-1 568
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>	<b>2 403</b>	<b>-5 563</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>2 403</b>	<b>-5 563</b>
<b>OVERFØRINGER</b>		
Overført annen egenkapital	2 403	-5 563
<b>SUM OVERFØRINGER</b>	<b>2 403</b>	<b>-5 563</b>



**Os Boligutvikling AS**

		2020	2019
<b>BALANSE</b>			
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	7 011	7 688
<b>SUM IMMATERIELLE EIENDELER</b>		<u>7 011</u>	<u>7 688</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VARER</b>			
Varelager	5,6	4 427 432	4 309 328
<b>SUM VARER</b>		<u>4 427 432</u>	<u>4 309 328</u>
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		93 961	16 362
<b>SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>		<u>93 961</u>	<u>16 362</u>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u>4 521 393</u>	<u>4 325 691</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>4 528 404</u>	<u>4 333 379</u>




## Os Boligutvikling AS

		2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	-24 865	-27 268
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		<u>-24 865</u>	<u>-27 268</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>975 136</u>	<u>972 733</u>
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 000 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	550 000	350 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		<u>3 550 000</u>	<u>3 350 000</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		3 268	10 646
SUM KORTSIKTIG GJELD		<u>3 268</u>	<u>10 646</u>
SUM GJELD		<u>3 553 268</u>	<u>3 360 646</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>4 528 404</u>	<u>4 333 379</u>

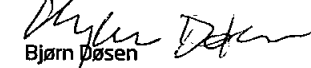
Os, 19.01.21

Styret for Os Boligutvikling AS

  
Øyvind Selstad Bertelsen  
Styrets leder

  
Nikolai Bråten Solli  
Styremedlem

  
Bjørn Egil Døsen  
Styremedlem

  
Bjørn Døsen  
Styremedlem



## Os Boligutvikling AS

Noter 2020

### Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende vesentlige regnskapsprinsipper er anvendt:

#### Inntekter og utgifter

Inntekter resultatføres når de er opptjent. For varer er dette normalt sett på det tidspunktet produktene blir levert til kunden, forutsatt at kunden har overtatt risiko og eiendomsrett til produktet. For tjenester er det normalt sett i takt med at tjenesten leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

#### Omløpsmidler

Omløpsmidler omfatter normalt poster hvor hensikten er realisering innen ett år fra balansedagen, herunder poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler verdsettes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer balanseføres til pålydende beløp etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en samlet vurdering av kundefordringene og en individuell vurdering av andre fordringer.

#### Gjeld

Langsiktig gjeld omfatter gjeld hvor hensikten er tilbakebetaling senere enn ett år fra

balansedagen og vurderes til opptakskost (anskaffelseskost).

Dersom antatt virkelig verdi av langsiktig gjeld er større enn den balanseførte gjelden, skrives gjelden opp til virkelig verdi, med mindre gjeldsøkningen er forbigående.

Kortsiktig gjeld omfatter gjeld hvor hensikten er tilbakebetaling innen ett år fra balansedagen og verdsettes til høyeste verdi av opptakskost (anskaffelseskost) og antatt virkelig verdi.

#### Resultatskatt

Årets resultat effekt fremkommer som 22 % av årets endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen med unntak av utsatt skatt knyttet til poster som føres direkte mot egenkapitalen. Effekten av endring i skatteregler og skattesatser resultatføres når endringen er vedtatt.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Varelager / tilvirkning

Varelager bokføres til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Tilvirkning av boliger for salg, aktiveres uten fortjeneste. Alle direkte kostnader, inkludert renter aktiveres som varelager.

### Note 2 - Antall aksjer, aksjeeiere, egenkapital mv.

#### Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Pålydende totalt
Ordinære	1 000 000	1	1 000 000

#### Aksjeeiere

Aksjonærer ordinære aksjer	Antall aksjer	Eierandel / stemmerett	Aksjonærs verv: (daglig leder/styreverv) representert med styremedlem reprensetert med styreleder og styremedlem
BD Eiendomsutvikling Holding AS	500 000	50,0 %	
Drageset AS	500 000	50,0 %	
Sum:	1 000 000	100 %	



## Os Boligutvikling AS

Noter 2020

### Avstemming av egenkapital

EK-transaksjon	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	(27 268)	972 733
Resultat	-	2 403	2 403
Utbytte	-	-	-
Egenkapital pr. 31.12	1 000 000	(24 865)	975 136

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, selv om selskapet har negativ annen egenkapital. Os Boligutvikling AS driver utvikling av eiendom og inntektene vil først komme i senere regnskapsår. Dette gjør at annen egenkapital vil bli negativ med akkumulert underskudd frem til prosjekterte boliger kan bygges og overleveres. Prosjektet er langsiktig og det vil ta flere år før det kommer inntekter.

### Note 3 - Resultatskatt

<b>Spesifikasjon av grunnlaget for betalbar skatt</b>	2020	2019
Resultat før skattekostnad	3 080	(7 131)
Permanente forskjeller	-	-
Anvendt av fremførbart skattemessig underskudd	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	(101 294)	(137 887)
Årets skattegrunnlag	(98 214)	(145 018)
Nominell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt av årets resultat	-	-

<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>	2020	2019
Driftsmidler/ langsiktig gjeld	-	-
Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld	456 003	354 709
Fremførbart underskudd	(487 879)	(389 665)
Andre avsetninger	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	(31 876)	(34 956)
Nominell skattesats	22 %	22 %
Utsatt skatt (+) Utsatt skattefordel (-)	(7 011)	(7 688)

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt	677	(1 568)
Skattekostnad	677	(1 568)



## Os Boligutvikling AS

Noter 2020

### Note 4 - Lønninger, ytelser til ledende personer, antall årsverk m.v.

Selskapet har ingen lønnede ansatte.  
Selskapet har valgt bort revisjon.

### Note 5 - Gjeld og pantstillelser

#### Fordringer og gjeld

Fordringer/gjeld	Beløp
Gjeld med forfall minst 5 år etter balansedagen	-
Samlet balanseført gjeld	3 553 268
Gjeld sikret med pant	3 000 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 427 432
Pant omfatter følgende pantetyper:	Fast eiendom, varelager.
Gjeld til morselskapet	-
Gjeld til andre nærstående parter	550 000

Selskapets to aksjonærer har gitt lån med kr. 275 000 hver pr. 31.12.2020. Lånet renteberegnes ikke og er ført i regnskapet som «øvrige langsiktig gjeld».

### Note 6 - Varebeholdning

Varebeholdningen består hovedsakelig av en bolig med tilhørende tomt som er under utvikling til boliger for salg. Hele varelageret er pantsatt til fordel for selskapets bankforbindelse.