



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 718 409  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPTIMAL EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: 4025 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Leif Kenneth Fjelde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		10 440 000	5 200 000
Annen driftsinntekt			98 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 440 000</b>	<b>5 298 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 036 156	4 737 846
Annen driftskostnad	2	271 804	163 841
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 307 960</b>	<b>4 901 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 040</b>	<b>396 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 121	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 121</b>	
Annen rentekostnad		76 612	141 547
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 612</b>	<b>141 547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 491</b>	<b>-141 547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			2 993 666
Avsatt til annen egenkapital		88 549	
Overført fra annen egenkapital			-2 738 240



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		88 549	255 426



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning			8 185 990
Sum varer			8 185 990
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		43 123	
Sum fordringer		43 123	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 549 661	829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 549 661	829
Sum omløpsmidler		1 592 784	8 186 819
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 592 784</b>	<b>8 186 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital		-1 400 000	
Sum innskutt egenkapital		100 000	1 500 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		88 549	
Sum opptjent egenkapital		88 549	



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>188 549</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			3 138 493
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>3 138 493</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>3 138 493</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 234	554 660
Utbytte			2 993 666
Annen kortsiktig gjeld	4	1 400 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 404 234</b>	<b>3 548 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 404 234</b>	<b>6 686 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 592 784</b>	<b>8 186 819</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 453099

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 718 409  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPTIMAL EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Gamle Prestveien 19  
4025 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Leif Kenneth Fjelde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

#### Revisjon

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 10.06.2023

---

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: 996 718 409  
OPTIMAL EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		10 440 000	5 200 000
Annen driftsinntekt			98 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 440 000</b>	<b>5 298 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 036 156	4 737 846
Annen driftskostnad	2	271 804	163 841
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 307 960</b>	<b>4 901 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 040</b>	<b>396 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 121	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 121</b>	
Annen rentekostnad		76 612	141 547
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 612</b>	<b>141 547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 491</b>	<b>-141 547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			2 993 666
Avsatt til annen egenkapital		88 549	
Overført fra annen egenkapital			-2 738 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>



Organisasjonsnr: 996 718 409  
OPTIMAL EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning			8 185 990
Sum varer			8 185 990
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		43 123	
Sum fordringer		43 123	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 549 661	829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 549 661	829
Sum omløpsmidler		1 592 784	8 186 819
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 592 784</b>	<b>8 186 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital		-1 400 000	
Sum innskutt egenkapital		100 000	1 500 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		88 549	
Sum opptjent egenkapital		88 549	
Sum egenkapital	3	188 549	1 500 000
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			3 138 493



Sum annen langsiktig gjeld		3 138 493
Sum langsiktig gjeld	0	3 138 493
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	4 234	554 660
Utbytte		2 993 666
Annen kortsiktig gjeld	4	1 400 000
Sum kortsiktig gjeld	1 404 234	3 548 326
Sum gjeld	1 404 234	6 686 819
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 592 784</b>	<b>8 186 819</b>



Organisasjonsnr: 996 718 409  
OPTIMAL EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

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



Luramyrveien 40  
Postboks 1107  
4391 Sandnes  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Optimal Eiendomsutvikling AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Optimal Eiendomsutvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022 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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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>



BDO AS

Stig Andre Fjell Dahl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZU47J-DCUBJ-HH100-C6X0F-ECVTF-15X3Z



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Stig André Fjell Dahl

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-4492

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 04:56:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZU47J-DCUBJ-HH100-CGXOT-ECVTF-15X3Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2022

## Optimal Eiendomsutvikling AS

---

Organisasjonsnr: 996 718 409



## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		10 440 000	5 200 000
Annen driftsinntekt		0	98 661
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 440 000</b>	<b>5 298 661</b>
Varekostnad		10 036 156	4 737 846
Annen driftskostnad	2	271 804	163 841
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 307 960</b>	<b>4 901 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 040</b>	<b>396 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 121	0
Annen rentekostnad		76 612	141 547
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-43 491</b>	<b>-141 547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>Årsresultat</b>	3	<b>88 549</b>	<b>255 426</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	2 993 666
Avsatt til annen egenkapital		88 549	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 738 240
<b>Sum overføringer</b>		<b>88 549</b>	<b>255 426</b>



## Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning		0	8 185 990
<b>Sum varer</b>		<u>0</u>	<u>8 185 990</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		43 123	0
<b>Sum fordringer</b>		<u>43 123</u>	<u>0</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 549 661	829
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>1 549 661</u>	<u>829</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>1 592 784</u>	<u>8 186 819</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>1 592 784</u>	<u>8 186 819</u>



## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital		-1 400 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>1 500 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		88 549	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>88 549</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>188 549</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	3 138 493
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>3 138 493</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		4 234	554 660
Utbytte		0	2 993 666
Annen kortsiktig gjeld	4	1 400 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 404 234</b>	<b>3 548 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 404 234</b>	<b>6 686 819</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 592 784</b>	<b>8 186 819</b>

Randaberg, 30.05.2023  
Styret i Optimal Eiendomsutvikling AS

\_\_\_\_\_  
Leif Kenneth Fjelde  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Trond Arve Kommedal  
styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Atle Espedal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Fjelde  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for prosjektene. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Klassifisering og vurdering av balanse poster

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Fordringer

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

### Note 2 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert nedsatt AK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 500 000	0	0	1 500 000
Årets resultat			88 549	88 549
Vedtatt Ikke registrert nedsatt AK		-1 400 000	0	-1 400 000
Pr 31.12.2022	1 500 000	-1 400 000	88 549	188 549

Optimal Eiendomsutvikling AS



## Noter til regnskapet 2022

### Note 4 Gjeld til aksjonærer

Det er bokført kr 1 400 000 i gjeld til aksjonærer, gjelder nedsatt AK, vedtatt november 2022, registrert i Brønnøysund 2023.