



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Jostein Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 250 000	
Annen driftsinntekt			12 500
Sum inntekter		13 250 000	12 500
Kostnader			
Varekostnad		11 835 301	
Annen driftskostnad	2	199 583	87 779
Sum kostnader		12 034 884	87 779
Driftsresultat		1 215 116	-75 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 003	12
Sum finansinntekter		5 003	12
Annen rentekostnad		445 779	512 825
Sum finanskostnader		445 779	512 825
Netto finans		-440 776	-512 813
Ordinært resultat før skattekostnad		774 340	-588 092
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		774 340	-588 092
Årsresultat	7	774 340	-588 092
Årsresultat etter minoritetsinteresser		774 340	-588 092
Totalresultat		774 340	-588 092
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		774 340	
Overført fra annen egenkapital			-588 092
Sum overføringer og disponeringer		774 340	-588 092



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4, 5	8 395 135	16 627 439
Sum varer		8 395 135	16 627 439
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	300 948	317 655
Sum fordringer		300 948	317 655
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 827	98 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 827	98 837
Sum omløpsmidler		8 704 910	17 043 931
SUM EIENDELER		8 704 910	17 043 931
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 738 240	1 963 899
Sum opptjent egenkapital		2 738 240	1 963 899



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	7	4 238 240	3 463 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 898 161	13 118 346
Sum annen langsiktig gjeld		3 898 161	13 118 346
Sum langsiktig gjeld		3 898 161	13 118 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		230 668	131 595
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		337 841	330 091
Sum kortsiktig gjeld		568 509	461 686
Sum gjeld		4 466 670	13 580 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 704 910	17 043 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 726544

Enheten

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

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: Jostein Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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 2020: Årsregnskap 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, 21.09.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 250 000	
Annen driftsinntekt			12 500
Sum inntekter		13 250 000	12 500
Kostnader			
Varekostnad		11 835 301	
Annen driftskostnad	2	199 583	87 779
Sum kostnader		12 034 884	87 779
Driftsresultat		1 215 116	-75 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 003	12
Sum finansinntekter		5 003	12
Annen rentekostnad		445 779	512 825
Sum finanskostnader		445 779	512 825
Netto finans		-440 776	-512 813
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	774 340	-588 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		774 340	-588 092
Årsresultat	7	774 340	-588 092
Årsresultat etter minoritetsinteresser		774 340	-588 092
Totalresultat		774 340	-588 092
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		774 340	
Overført fra annen egenkapital			-588 092
Sum overføringer og disponeringer		774 340	-588 092



Organisasjonsnr: 996 718 409
OPTIMAL EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4, 5	8 395 135	16 627 439
Sum varer		8 395 135	16 627 439
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	300 948	317 655
Sum fordringer		300 948	317 655
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 827	98 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 827	98 837
Sum omløpsmidler		8 704 910	17 043 931
SUM EIENDELER		8 704 910	17 043 931
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 738 240	1 963 899
Sum opptjent egenkapital		2 738 240	1 963 899
Sum egenkapital	7	4 238 240	3 463 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 898 161	13 118 346



Sum annen langsiktig gjeld	3 898 161	13 118 346
Sum langsiktig gjeld	3 898 161	13 118 346
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	230 668	131 595
Betalbar skatt	3	
Annen kortsiktig gjeld	337 841	330 091
Sum kortsiktig gjeld	568 509	461 686
Sum gjeld	4 466 670	13 580 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 704 910	17 043 931



Organisasjonsnr: 996 718 409
OPTIMAL EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



BDO AS
Luramyrveien 40
Postboks 1107
4391 Sandnes

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Optimal Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Optimal Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige forhold

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Stig Fjelldahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L878M-Y04ZQ-A05EC-GJFQC-LZZAM-6CNVA



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

2021-09-02 07:43:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: L878M-Y04ZQ-A05EC-GJFQC-LZZAM-6CNVA

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/validate>



Årsregnskap 2020

Optimal Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr: 996 718 409



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		13 250 000	0
Annen driftsinntekt		0	12 500
Sum driftsinntekter		13 250 000	12 500
Varekostnad		11 835 301	0
Annen driftskostnad	2	199 583	87 779
Sum driftskostnader		12 034 884	87 779
Driftsresultat		1 215 116	-75 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 003	12
Annen rentekostnad		445 779	512 825
Resultat av finansposter		-440 776	-512 813
Ordinært resultat før skattekostnad		774 340	-588 092
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	0
Årsresultat	7	774 340	-588 092
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		774 340	0
Overført fra annen egenkapital		0	588 092
Sum overføringer		774 340	-588 092



Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4, 5	8 395 135	16 627 439
Sum varer		<u>8 395 135</u>	<u>16 627 439</u>
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	300 948	317 655
Sum fordringer		<u>300 948</u>	<u>317 655</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 827	98 837
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>8 827</u>	<u>98 837</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 704 910</u>	<u>17 043 931</u>
Sum eiendeler		<u>8 704 910</u>	<u>17 043 931</u>



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	2 738 240	1 963 899
Sum opptjent egenkapital		2 738 240	1 963 899
Sum egenkapital	7	4 238 240	3 463 899
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 898 161	13 118 346
Sum annen langsiktig gjeld		3 898 161	13 118 346
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		230 668	131 595
Annen kortsiktig gjeld		337 841	330 091
Sum kortsiktig gjeld		568 509	461 686
Sum gjeld		4 466 670	13 580 032
Sum egenkapital og gjeld		8 704 910	17 043 931

Randaberg, 21.08.2021
Styret i Optimal Eiendomsutvikling AS

Leif Kenneth Fjelde
styreleder

Trond Arve Kommedal
styremedlem/daglig leder

Atle Espedal
styremedlem

Bjørn Fjelde
styremedlem



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik valgdom. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Driftsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Varer/prosjekter

Varer er vurdert til laveste av kostpris og netto salgspris.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt/skattefordel oppstår, er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 24 875,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	14 000
Andre tjenester	10 875

Optimal Eiendomsutvikling AS



Noter til regnskapet 2020

Sum honorar til revisor	24 875
-------------------------	--------

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	774 340	-588 092
Permanente forskjeller	0	3 147
Endring i midlertidige forskjeller	-1	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-774 340	0
Skattepliktig inntekt	0	-584 945
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

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 372 858	-3 147 198	-774 340
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 372 858	3 147 198	774 340
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	1
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Prosjekter

	2020	2019
Prosjekter under tilvirkning	8 387 385	16 627 439
Sum	8 387 385	16 627 439

Selskapet driver med kjøp, utvikling og salg av eiendom. Alle løpende kostnader knyttet til utviklingen blir aktivert som en del av varekretsløpet og inngår i prosjektbeholdningen.



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Fordring, gjeld og garantiforpliktelser

Gjeld sikret ved pant	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 898 161	13 118 346
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Prosjekter	8 395 135	16 627 439
Sum	8 395 135	16 627 439

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Optimal Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 500	1 000,0	1 500 000
Sum	1 500		1 500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AS Fjelde	750	50,0	50,0
Atle Espedal AS	375	25,0	25,0
Trond Arve Kommedal AS	375	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	1 500	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	1 500 000	1 963 899	3 463 899
Årets resultat		774 340	774 340
Pr. 31.12.2020	1 500 000	2 738 240	4 238 240