



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Øyvind Bertelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		12 507	9 437
Varekostnad		-12 507	-9 437
Annen driftskostnad		1 393	5 559
Sum kostnader		1 393	5 559
Driftsresultat		-1 393	-5 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 151	4 113
Sum finansinntekter		4 151	4 113
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 151	4 113
Ordinært resultat før skattekostnad		2 758	-1 446
Skattekostnad på ordinært resultat	2	606	-318
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 152	-1 128
Årsresultat		2 152	-1 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 152	-1 128
Sum overføringer og disponeringer		2 152	-1 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	6 723	7 329
Sum immaterielle eiendeler		6 723	7 329
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 723	7 329
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,5	4 701 921	4 539 947
Sum varer		4 701 921	4 539 947
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		128 246	83 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 246	83 139
Sum omløpsmidler		4 830 167	4 623 086
SUM EIENDELER		4 836 890	4 630 415

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-23 840	-25 992
Sum opptjent egenkapital		-23 840	-25 992
Sum egenkapital		976 160	974 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 000 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	850 000	650 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 850 000	3 650 000
Sum langsiktig gjeld		3 850 000	3 650 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		10 730	6 407
Sum kortsiktig gjeld		10 730	6 407
Sum gjeld		3 860 730	3 656 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 836 890	4 630 415



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 350984

Enheten

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

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: Øyvind Bertelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 917 967 598
OS BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		12 507	9 437
Varekostnad		-12 507	-9 437
Annen driftskostnad		1 393	5 559
Sum kostnader		1 393	5 559
Driftsresultat		-1 393	-5 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 151	4 113
Sum finansinntekter		4 151	4 113
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 151	4 113
Ordinært resultat før skattekostnad		2 758	-1 446
Skattekostnad på ordinært resultat	2	606	-318
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 152	-1 128
Årsresultat		2 152	-1 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 152	-1 128
Sum overføringer og disponeringer		2 152	-1 128



Organisasjonsnr: 917 967 598
OS BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	6 723	7 329
Sum immaterielle eiendeler		6 723	7 329
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 723	7 329
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,5	4 701 921	4 539 947
Sum varer		4 701 921	4 539 947
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		128 246	83 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 246	83 139
Sum omløpsmidler		4 830 167	4 623 086
SUM EIENDELER		4 836 890	4 630 415
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-23 840	-25 992



Sum opptjent egenkapital		-23 840	-25 992
Sum egenkapital		976 160	974 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	3 000 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	850 000	650 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 850 000	3 650 000
Sum langsiktig gjeld		3 850 000	3 650 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		10 730	6 407
Sum kortsiktig gjeld		10 730	6 407
Sum gjeld		3 860 730	3 656 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 836 890	4 630 415



Organisasjonsnr: 917 967 598
OS BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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. 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. Fordringer Kundefordringer 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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

6



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

7

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Os Boligutvikling AS

	2022	2021
RESULTATREGNSKAP		
DRIFTSKOSTNADER		
Varekostnad	-12 507	-9 437
Endring i beholdning av v.i.a. og f.v.	12 507	9 437
Annen driftskostnad	1 393	5 559
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 393	5 559
DRIFTSRESULTAT	-1 393	-5 559
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen finansinntekt	4 151	4 113
RESULTAT AV FINANSPOSTER	4 151	4 113
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	2 758	-1 446
Skattekostnad	2 606	-318
ORDINÆRT RESULTAT	2 152	-1 128
ÅRSRESULTAT	2 152	-1 128
OVERFØRINGER		
Overført annen egenkapital	2 152	-1 128
SUM OVERFØRINGER	2 152	-1 128



Os Boligutvikling AS

		2022	2021
BALANSE			
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	2	6 723	7 329
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		<u>6 723</u>	<u>7 329</u>
OMLØPSMIDLER			
VARER			
Varelager	3,5	4 701 921	4 539 947
SUM VARER		<u>4 701 921</u>	<u>4 539 947</u>
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		128 246	83 139
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		<u>128 246</u>	<u>83 139</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>4 830 167</u>	<u>4 623 086</u>
SUM EIENDELER		<u>4 836 890</u>	<u>4 630 415</u>

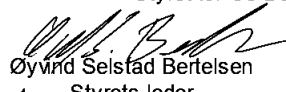


Os Boligutvikling AS


		2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	-23 840	-25 993
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		-23 840	-25 993
SUM EGENKAPITAL		976 160	974 008
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 000 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	850 000	650 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		3 850 000	3 650 000
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		10 730	6 407
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 730	6 407
SUM GJELD		3 860 730	3 656 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 836 890	4 630 415


Os, 20.03.2023

Styret for Os Boligutvikling AS

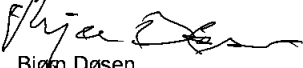

Øyvind Seistad Bertelsen

Styrets leder


Nikolai Bråten Solli
Styremedlem


Bjørn Egil Døsen

Styremedlem


Bjørn Døsen
Styremedlem



Os Boligutvikling AS

Noter 2022

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 resultatteffekt 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 - Resultatskatt

Spesifikasjon av grunnlaget for betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	2 758	(1 146)
Permanente forskjeller	-	-
Anvendt av fremførbart skattemessig underskudd	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	(149 467)	(101 903)
Årets skattegrunnlag	(146 709)	(103 049)
Nominell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt av årets resultat	-	-



Os Boligutvikling AS

Noter 2022

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2022	2021
Driftsmidler/ langsiktig gjeld	-	-
Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld	707 373	557 906
Fremførbart underskudd	(737 937)	(591 228)
Andre avsetninger	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	(30 564)	(33 322)
Nominell skattesats	22 %	22 %
Utsatt skatt (+) Utsatt skattefordel (-)	(6 723)	(7 329)

Spesifikasjon av skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt	606	(318)
Skattekostnad	606	(318)

Note 3 - 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.

Note 4 - 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)
BD Eiendomsutvikling Holding AS	500 000	50,0 %	representert med styremedlem
Drageset AS	500 000	50,0 %	representert med styreleder og styremedlem
Sum:	1 000 000	100 %	

Avstemming av egenkapital

EK-transaksjon	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	(25 993)	974 008
Resultat	-	2 152	2 152
Utbytte	-	-	-
Egenkapital pr. 31.12	1 000 000	(23 840)	976 160



Os Boligutvikling AS

Noter 2022

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 5 - Gjeld og pantstillelser

Gjeld	Beløp
Gjeld med forfall minst 5 år etter balansedagen	-
Samlet balanseført gjeld	3 860 730
Gjeld sikret med pant	3 000 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 701 921
Pant omfatter følgende pantetyper:	Fast eiendom, varelager.
Gjeld til morselskapet	-
Gjeld til andre nærstående parter	850 000

Selskapets to aksjonærer har gitt lån med kr. 450 000 hver pr. 31.12.2022. Lånet renteberegnes ikke og er ført i regnskapet som «øvrige langsiktige gjeld».