



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 822 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GULSKOGEN UTVIKLINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o Block Watne AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 10
3044 DRAMMEN

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	37 511	19 517
Sum kostnader		37 511	19 517
Driftsresultat		-37 511	-19 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 517	
Sum finansinntekter		5 517	
Netto finans		5 517	
Ordinært resultat før skattekostnad		-31 994	-19 517
Skattekostnad	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 994	-19 517
Årsresultat		-31 994	-19 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-31 994	-19 517
Totalresultat		-31 994	-19 517
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-31 994	-19 517
Sum overføringer og disponeringer		-31 994	-19 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	4 024 734	3 698 655
Sum varer		4 024 734	3 698 655
Fordringer			
Kundefordringer			21 948
Sum fordringer			21 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		136 286	216 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 286	216 916
Sum omløpsmidler		4 161 020	3 937 519
SUM EIENDELER		4 161 020	3 937 519
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-226 633	-194 639
Udekket tap	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-226 633	-194 639
Sum egenkapital		-106 633	-74 639
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	6	4 268 410	3 955 505
Sum annen langsiktig gjeld		4 268 410	3 955 505
Sum langsiktig gjeld		4 268 410	3 955 505
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-757	56 653
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		-757	56 653
Sum gjeld		4 267 653	4 012 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 161 020	3 937 519



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 461268

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 822 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GULSKOGEN UTVIKLINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o Block Watne AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 10
3044 DRAMMEN

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 919 822 910
GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	37 511	19 517
Sum kostnader		37 511	19 517
Driftsresultat		-37 511	-19 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 517	
Sum finansinntekter		5 517	
Netto finans		5 517	
Ordinært resultat før skattekostnad		-31 994	-19 517
Skattekostnad	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 994	-19 517
Årsresultat		-31 994	-19 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-31 994	-19 517
Totalresultat		-31 994	-19 517
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	-31 994	-19 517
Sum overføringer og disponeringer		-31 994	-19 517



Organisasjonsnr: 919 822 910
GULSKOGEN UTVIKLINGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	4 024 734	3 698 655
Sum varer		4 024 734	3 698 655
Fordringer			
Kundefordringer			21 948
Sum fordringer			21 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		136 286	216 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 286	216 916
Sum omløpsmidler		4 161 020	3 937 519
SUM EIENDELER		4 161 020	3 937 519
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-226 633	-194 639
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		-226 633	-194 639
Sum egenkapital		-106 633	-74 639
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	6	4 268 410	3 955 505



Sum annen langsiktig gjeld	4 268 410	3 955 505
Sum langsiktig gjeld	4 268 410	3 955 505
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-757	56 653
Betalbar skatt	3	
Kortsiktig konserngjeld	6	
Sum kortsiktig gjeld	-757	56 653
Sum gjeld	4 267 653	4 012 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 161 020	3 937 519



Organisasjonsnr: 919 822 910
GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP 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

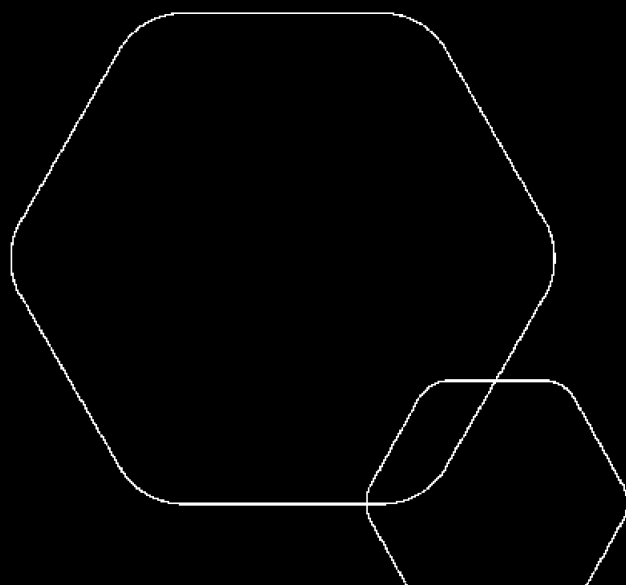
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




Årsregnskap 2023

Gulskogen Utviklingselskap AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 822 910

Transaction: 09222115937513314922  Signed: EN, JMK, TL, SIA



RESULTATREGNSKAP

GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2	37 511	19 517
Sum driftskostnader		37 511	19 517
Driftsresultat		-37 511	-19 517
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		5 517	0
Resultat av finansposter		5 517	0
Resultat før skattekostnad		-31 994	-19 517
Resultat		-31 994	-19 517
Årsresultat		-31 994	-19 517
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	-31 994	-19 517
Sum overføringer		-31 994	-19 517





BALANSE

GULSKOGEN UTVIKLINGSELKAP AS

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	5	4 024 734	3 698 655
Sum varer		4 024 734	3 698 655
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	21 948
Sum fordringer		0	21 948
Bankinnskudd, kontanter o.l.		136 286	216 916
Sum omløpsmidler		4 161 020	3 937 519
Sum eiendeler		4 161 020	3 937 519

GULSKOGEN UTVIKLINGSELKAP AS

SIDE 3

Transaction 09222115557513314922



Signed EH, JMR, TE, SIA



BALANSE

GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	-226 633	-194 639
Sum opptjent egenkapital		-226 633	-194 639
Sum egenkapital		-106 633	-74 639
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	6	4 268 410	3 955 505
Sum annen langsiktig gjeld		4 268 410	3 955 505
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-757	56 653
Sum kortsiktig gjeld		-757	56 653
Sum gjeld		4 267 653	4 012 158
Sum egenkapital og gjeld		4 161 020	3 937 519

Oslo , 20.03.2024

Styret i Gulskogen Utviklingsselskap AS

Erik Holdhus
styreleder

Jan Morten Røkaas
styremedlem

Tor Engebakken
styremedlem

Sven Inge Aasen-Flatebø
styremedlem

GULSKOGEN UTVIKLINGSSKAP AS

SIDE 4





Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Selskapets formål er å erverve og utvikle fast eiendom og annen virksomhet i forbindelse med det, i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper. Inntekter fra langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggs leveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgsspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgsspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.





Note 2 YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Lønnskostnader og godtgjørelse til styret

Selskapet har ingen ansatte og selskapet ledes av styret. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honnorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2023	2022
Revisjonshonorar	6 791	19 500
Sum	6 791	19 500

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PriceWaterhouseCoopers AS, og Ernst & Young AS er selskapets valgte revisor fom. regnskapsåret 2022. Selskapet har valgt bort revisjon for regnskapsåret 2023.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-31 994	-19 517
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-312 906	-215 006
Skattepliktig inntekt	-344 900	-234 523
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	750 197	437 291	-312 906
Sum	750 197	437 291	-312 906
Akkumulert fremførbart underskudd	-977 038	-632 139	344 900
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	226 841	194 848	-31 994
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.





Note 4 Aksjekapital og egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	100 000	20 000	-194 639	-74 639
Årets resultat			-31 994	-31 994
Pr. 31.12.2023	100 000	20 000	-226 632	-106 633

Selskapets egenkapital utgjør mindre enn 50% av aksjekapitalen, og styrets handleplikt har dermed inntrådt. For å sikre fortsatt drift har aksjonærene garantert for finansieringen av selskapet frem til neste ordinære generalforsamling i 2024.

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

AKSJEKAPITALEN PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
Sum	1 000	100	100 000

Eierstruktur pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Block Watne AS	500	50%	50%
NBBO Utbygging AS	500	50%	50%
Totalt antall aksjer	1 000	100	100

Note 5 Varebeholdning/ Prosjektering

Varebeholdningen består av:

	Tomter under utvikling	Anlegg under utvikling
IB per 01.01.2023	2 006 165	1 692 490
Netto aktivert	0	326 078
UB per 31.12.2023	2 006 165	2 018 569

Anlegg under utvikling er opparbeidelse av tomt knyttet til teknisk anlegg for vei, vann og kloakk. Selskapet har i 2023 ikke hatt noen prosjektinntekter ved salg av tomt.

Note 6 Mellomværende med nærstående parter

Gulskogen Utviklingsselskap AS har hatt behov for tilførsel av likviditet i forbindelse med tiltredelse av opsjonsavtale og utbygging av infrastruktur. De ansvarlige lånene ble tatt opp i 2018, 2019 og 2021 .

Per 31.12.2023 utgjør lånene som følger;

OBOS Block Watne AS	2 429 725
NBBO Utbygging AS	1 838 685
Sum gjeld	4 268 410

Disse lånene er ansvarlige lån og renteberegnes etter ordinære forretningsmessige vilkår.





Verification

Transaction 09222115557513314922

Document

Årsregnskap 2023 Gulskogen Utviklingsselskap AS

Main document

7 pages

Initiated on 2024-03-20 14:28:40 CET (+0100) by Martine Hannevold (MH)

Finalised on 2024-04-18 08:05:05 CEST (+0200)

Initiator

Martine Hannevold (MH)

Obos BBL

martine.hannevold@obos.no

Signatories

Erik Holdhus (EH)

erik.holdhus@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Erik Holdhus"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-02-06 20:40:59 CET (+0100)

Signed 2024-03-20 14:29:47 CET (+0100)

Tor Engebakken (TE)

tor@nbbo.no



The name returned by Norwegian BankID was "Tor Engebakken"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-01-11 14:39:27 CET (+0100)

Signed 2024-04-18 08:05:05 CEST (+0200)

Jan Morten Røkaas (JMR)

jan-morten@nbbo.no



The name returned by Norwegian BankID was "Jan Morten Røkaas"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-07-20 11:35:27 CEST (+0200)

Signed 2024-03-20 14:33:15 CET (+0100)

Sven Inge Aasen-Flatebø (SIA)

sveninge.aasen-flatebo@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Sven Inge Aasen-Flatebø"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-03-19 11:26:15 CET (+0100)

Signed 2024-03-20 14:56:10 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557513314922

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

