



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 200 000	13 250 000
Annen driftsinntekt		98 661	
Sum inntekter		5 298 661	13 250 000
Kostnader			
Varekostnad		4 737 846	11 835 301
Annen driftskostnad	2	163 841	199 583
Sum kostnader		4 901 687	12 034 884
Driftsresultat		396 974	1 215 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			5 003
Sum finansinntekter			5 003
Annen rentekostnad		141 547	445 779
Sum finanskostnader		141 547	445 779
Netto finans		-141 547	-440 776
Ordinært resultat før skattekostnad		255 426	774 340
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 426	774 340
Årsresultat		255 426	774 340
Årsresultat etter minoritetsinteresser		255 426	774 340
Totalresultat		255 426	774 340
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 993 666	
Avsatt til annen egenkapital			774 340
Overført fra annen egenkapital		-2 738 240	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		255 426	774 340



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4	8 185 990	8 395 135
Sum varer		8 185 990	8 395 135
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer			300 948
Sum fordringer			300 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		829	8 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		829	8 827
Sum omløpsmidler		8 186 819	8 704 910
SUM EIENDELER		8 186 819	8 704 910
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 738 240
Sum opptjent egenkapital			2 738 240
Sum egenkapital		1 500 000	4 238 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 138 493	3 898 161
Sum annen langsiktig gjeld		3 138 493	3 898 161
Sum langsiktig gjeld		3 138 493	3 898 161
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		554 660	230 668
Utbytte		2 993 666	
Annen kortsiktig gjeld			337 841
Sum kortsiktig gjeld		3 548 326	568 509
Sum gjeld		6 686 819	4 466 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 186 819	8 704 910



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412192

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 200 000	13 250 000
Annen driftsinntekt		98 661	
Sum inntekter		5 298 661	13 250 000
Kostnader			
Varekostnad		4 737 846	11 835 301
Annen driftskostnad	2	163 841	199 583
Sum kostnader		4 901 687	12 034 884
Driftsresultat		396 974	1 215 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			5 003
Sum finansinntekter			5 003
Annen rentekostnad		141 547	445 779
Sum finanskostnader		141 547	445 779
Netto finans		-141 547	-440 776
Ordinært resultat før skattekostnad		255 426	774 340
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 426	774 340
Årsresultat		255 426	774 340
Årsresultat etter minoritetsinteresser		255 426	774 340
Totalresultat		255 426	774 340
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 993 666	
Avsatt til annen egenkapital			774 340
Overført fra annen egenkapital		-2 738 240	
Sum overføringer og disponeringer		255 426	774 340



Organisasjonsnr: 996 718 409
OPTIMAL EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum anleggsmidler		0	0

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning	3, 4	8 185 990	8 395 135
Sum varer		8 185 990	8 395 135

Fordringer

Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer			300 948
Sum fordringer			300 948

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		829	8 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		829	8 827

Sum omløpsmidler		8 186 819	8 704 910
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		8 186 819	8 704 910
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital			2 738 240
Sum opptjent egenkapital			2 738 240



Sum egenkapital		1 500 000	4 238 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	3 138 493	3 898 161
Sum annen langsiktig gjeld		3 138 493	3 898 161
Sum langsiktig gjeld		3 138 493	3 898 161
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		554 660	230 668
Utbytte		2 993 666	
Annen kortsiktig gjeld			337 841
Sum kortsiktig gjeld		3 548 326	568 509
Sum gjeld		6 686 819	4 466 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 186 819	8 704 910



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



BDO AS
Luramyrveien 40
Postboks 1107
4391 Sandnes

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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 regnskapsskikk 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>

BDO AS

Stig Fjell Dahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 3SMXQ-JAA4M-721AU-JTAAE-S0TPD-7M48J



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

2022-05-31 15:15:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3SMXQ-JAA4M-721AU-JTAAE-S0TPD-7M4BJ

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 2021

Optimal Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr: 996 718 409



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		5 200 000	13 250 000
Annen driftsinntekt		98 661	0
Sum driftsinntekter		5 298 661	13 250 000
Varekostnad		4 737 846	11 835 301
Annen driftskostnad	2	163 841	199 583
Sum driftskostnader		4 901 687	12 034 884
Driftsresultat		396 974	1 215 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	5 003
Annen rentekostnad		141 547	445 779
Resultat av finansposter		-141 547	-440 776
Ordinært resultat før skattekostnad		255 426	774 340
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Årsresultat		255 426	774 340
Overføringer			
Avsatt til utbytte		2 993 666	0
Avsatt til annen egenkapital		0	774 340
Overført fra annen egenkapital		2 738 240	0
Sum overføringer		255 426	774 340



Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4	8 185 990	8 395 135
Sum varer		8 185 990	8 395 135
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	300 948
Sum fordringer		0	300 948
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		829	8 827
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		829	8 827
Sum omløpsmidler		8 186 819	8 704 910
Sum eiendeler		8 186 819	8 704 910



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
Sum innskutt egenkapital		1 500 000	1 500 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		0	2 738 240
Sum opptjent egenkapital		0	2 738 240
Sum egenkapital		1 500 000	4 238 240
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 138 493	3 898 161
Sum annen langsiktig gjeld		3 138 493	3 898 161
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		554 660	230 668
Utbytte		2 993 666	0
Annen kortsiktig gjeld		0	337 841
Sum kortsiktig gjeld		3 548 326	568 509
Sum gjeld		6 686 819	4 466 670
Sum egenkapital og gjeld		8 186 819	8 704 910

Randaberg, 22.05.2022
Styret i Optimal Eiendomsutvikling AS

Leif Kenneth Fjelde
styreleder

Trond Arve Kommedal
styremedlem/daglig leder

Atle Espedal
styremedlem

Bjørn Fjelde
styremedlem



Noter til regnskapet 2021

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 balanseposter

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.

Varer/Prosjekter

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.

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 Prosjekter

	2021	2020
Prosjekter under tilvirkning	8 185 990	8 387 385
Sum	8 185 990	8 387 385

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 2021

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	3 138 493
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	8 185 990