



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 414 563  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØYBO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o John Sofus Bottolfsen  
Lilleruts vei 57A  
1364 FORNEBU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: John Sofus Bottolfsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2023

### 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, 01.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 000	3 300
Leieinntekter		37 107	174 702
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 107</b>	<b>178 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	8, 9	232 519	64 532
Annen driftskostnad		476 260	355 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>708 779</b>	<b>419 939</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-649 672</b>	<b>-241 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		981	7 013
Annen finansinntekt		36 668	6 730 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 648</b>	<b>6 737 095</b>
Annen rentekostnad		319 835	477 526
Annen finanskostnad		6 917	655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>326 752</b>	<b>478 181</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-289 104</b>	<b>6 258 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-938 776</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-938 776</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-938 776</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			296 205
Annen egenkapital		-938 776	5 720 772
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-938 776</b>	<b>6 016 977</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	13 731 468	13 731 468
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 731 468</b>	<b>13 731 468</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	5	995 576	995 576
Andre fordringer	5	17 136 490	16 744 242
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 232 065</b>	<b>17 839 818</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 963 533</b>	<b>31 571 286</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 330	-25 000
Andre fordringer		143 725	8 228
<b>Sum fordringer</b>		<b>152 055</b>	<b>-16 772</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		226 013	339 936
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>226 013</b>	<b>339 936</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>378 068</b>	<b>323 164</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 341 601</b>	<b>31 894 449</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	1, 2	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	3 765 157	5 720 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 765 157</b>	<b>5 720 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 865 157</b>	<b>5 820 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 836 367	10 977 230
Langsiktig konserngjeld	7	17 412 737	14 708 454
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 249 105</b>	<b>25 685 685</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 249 105</b>	<b>25 685 685</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 019	59 582
Skyldige offentlige avgifter			27 041
Annen kortsiktig gjeld		177 320	301 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>227 340</b>	<b>387 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 476 444</b>	<b>26 073 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 341 601</b>	<b>31 894 449</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 308495

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 414 563  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØYBO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o John Sofus Bottolfsen  
Lilleruts vei 57A  
1364 FORNEBU

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: John Sofus Bottolfsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2023

#### 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 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, 20.02.2023

---

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: 998 414 563  
ØYBO EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 000	3 300
Leieinntekter		37 107	174 702
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 107</b>	<b>178 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	8, 9	232 519	64 532
Annen driftskostnad		476 260	355 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>708 779</b>	<b>419 939</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-649 672</b>	<b>-241 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		981	7 013
Annen finansinntekt		36 668	6 730 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 648</b>	<b>6 737 095</b>
Annen rentekostnad		319 835	477 526
Annen finanskostnad		6 917	655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>326 752</b>	<b>478 181</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-289 104</b>	<b>6 258 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-938 776</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-938 776</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-938 776</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			296 205
Annen egenkapital		-938 776	5 720 772
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-938 776</b>	<b>6 016 977</b>



Organisasjonsnr: 998 414 563  
ØYBO EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	13 731 468	13 731 468
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 731 468</b>	<b>13 731 468</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	5	995 576	995 576
Andre fordringer	5	17 136 490	16 744 242
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 232 065</b>	<b>17 839 818</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 963 533</b>	<b>31 571 286</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		8 330	-25 000
Andre fordringer		143 725	8 228
<b>Sum fordringer</b>		<b>152 055</b>	<b>-16 772</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		226 013	339 936
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>226 013</b>	<b>339 936</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>378 068</b>	<b>323 164</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 341 601</b>	<b>31 894 449</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	1, 2	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2	3 765 157	5 720 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 765 157</b>	<b>5 720 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 865 157</b>	<b>5 820 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	10 836 367	10 977 230
Langsiktig konserngjeld	7	17 412 737	14 708 454
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 249 105</b>	<b>25 685 685</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 249 105</b>	<b>25 685 685</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 019	59 582
Skyldige offentlige avgifter			27 041
Annen kortsiktig gjeld		177 320	301 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>227 340</b>	<b>387 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 476 444</b>	<b>26 073 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 341 601</b>	<b>31 894 449</b>



Organisasjonsnr: 998 414 563  
ØYBO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsens verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

8



Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Note  
9

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	212738.00	57100.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19781.00	7432.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	232519.00	64532.00

Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note  
3

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	13731468.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	13731468.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	13731468.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>

## Note

5

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
18132065.00

## Mer om fordringer

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

## Note

6

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

## Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

## Note



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



## NITSCHKE

**NITSCHKE AS**  
Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International  
[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

Til generalforsamlingen i Øybo Eiendom AS

### Uavhengig revisors beretning

#### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

##### **Konklusjon**

Vi har revidert Øybo Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 938 776. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 med forbehold**

Selskapet har en bokført fordring på NOK 16 800 302 på et samarbeidende tyrkisk selskap. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis på hele fordringen. Ca NOK 13 900 000 av fordringen er innbetalt i løpet av 2022 og 2023.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 med forbehold.

##### **Styret ansvar for årsregnskapet**

Styret (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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil dekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter



## NITSCHKE

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 revisorforeningen.no.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### **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 bokføringskikk i Norge.

#### **Andre forhold**

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Lysaker, 26. januar 2023  
Nitschke AS

Tor Egil Solli  
statsautorisert revisor



**Årsregnskap for 2021**

**ØYBO EIENDOM AS  
1364 FORNEBU**

Innhold

Resultatregnskap

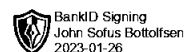
Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Mer Enn Tall AS  
Bestumstubben 11  
0281 OSLO  
Org.nr. 912697428

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør





**Resultatregnskap for 2021**  
**ØYBO EIENDOM AS**

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		22 000	3 300
Leieinntekter		37 107	174 702
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>59 107</b>	<b>178 002</b>
Lønnskostnad	8, 9	(232 519)	(64 532)
Annen driftskostnad		(476 260)	(355 407)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(708 779)</b>	<b>(419 939)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(649 672)</b>	<b>(241 937)</b>
Annen renteinntekt		981	7 013
Annen finansinntekt		36 668	6 730 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 648</b>	<b>6 737 095</b>
Annen rentekostnad		(319 835)	(477 526)
Annen finanskostnad		(6 917)	(655)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(326 752)</b>	<b>(478 181)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(289 104)</b>	<b>6 258 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(938 776)</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(938 776)</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(938 776)</b>	<b>6 016 977</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap			296 205
Annen egenkapital		(938 776)	5 720 772
<b>Sum</b>		<b>(938 776)</b>	<b>6 016 977</b>



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**ØYBO EIENDOM AS**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	13 731 468	13 731 468
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 731 468</b>	<b>13 731 468</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	5	995 576	995 576
Andre fordringer	5	17 136 490	16 744 242
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 232 065</b>	<b>17 839 818</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 963 533</b>	<b>31 571 286</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 330	(25 000)
Andre fordringer		143 725	8 228
<b>Sum fordringer</b>		<b>152 055</b>	<b>(16 772)</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		226 013	339 936
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>226 013</b>	<b>339 936</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>378 068</b>	<b>323 164</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>32 341 601</b>	<b>31 894 449</b>



## Balanse pr. 31. desember 2021 ØYBO EIENDOM AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	1, 2	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	3 765 157	5 720 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 765 157</b>	<b>5 720 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 865 157</b>	<b>5 820 772</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 836 367	10 977 230
Langsiktig konserngjeld	7	17 412 737	14 708 454
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 249 105</b>	<b>25 685 685</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 249 105</b>	<b>25 685 685</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 019	59 582
Skyldige offentlige avgifter			27 041
Annen kortsiktig gjeld		177 320	301 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>227 340</b>	<b>387 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 476 444</b>	<b>26 073 677</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>32 341 601</b>	<b>31 894 449</b>

Bærum, 24.01.2023

John Sofus Bottolfsen  
Styrets leder



## Noter 2021

### ØYBO EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1000 ordinære aksjer, hver pålydende kr 100. Samlet aksjekapital er kr 100 000.

Foretaket har én aksjonær:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Eiendoms Service AS	1000	100 %

## Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	5 720 772	5 820 772
Korreksjon valuta		(1 016 839)	(1 016 839)
Årets resultat		(938 776)	(938 776)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>3 765 157</b>	<b>3 865 157</b>

## Note 3 - Anleggsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	13 731 468
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>13 731 468</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>13 731 468</b>
Økonomisk levetid	Ubegrenset

## Note 4 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
LC Eiendom III AS	Bærum	100 %	-114 018	0

## Note 5 - Fordringer

Konsernfordringer	2021	2020
Adelstan Invest Tres	336 188	240 402
LC Eiendom III AS	896 233	896 233
<b>Andre fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordring Gayrimenkul (Tyrkia)	21 800 302 *	21 503 840

\* Fordringen er nedskrevet med kr 5 000 000 i årsregnskapet. Bokført verdi er kr 16 800 302



## Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld Nordea Sverige	1 161 545	1 283 623
Gjeld til Fornebubanken	5 934 207	5 934 207
Gjeld Santander Spania	3 740 595	3 759 400
<b>Sum</b>	<b>10 836 367</b>	<b>10 977 230</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld 13 731 468 13 731 468

## Note 7 - Langsiktig konserngjeld

Type	2021	2020
Gjeld til Eiendoms Service AS	17 408 234	14 704 041
Gjeld til Finans Service AS	4 413	4 413

## Note 8 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 9 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	212 738	57 100
Arbeidsgiveravgift	19 781	7 432
<b>Sum</b>	<b>232 519</b>	<b>64 532</b>