



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Bottolfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

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, 21.02.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		174 702	496 422
Annen driftsinntekt		3 300	23 311
Sum inntekter		178 002	519 733
Kostnader			
Lønnskostnad	2	64 532	619
Annen driftskostnad	3	355 407	360 784
Sum kostnader		419 939	361 403
Driftsresultat		-241 937	158 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 013	66
Annen finansinntekt		6 730 082	126
Sum finansinntekter		6 737 095	192
Annen rentekostnad		477 526	431 485
Annen finanskostnad		655	1 027
Sum finanskostnader		478 181	432 512
Netto finans		6 258 914	-432 320
Ordinært resultat før skattekostnad		6 016 977	-273 990
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 016 977	-273 990
Årsresultat		6 016 977	-273 990
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 016 977	-273 990
Totalresultat		6 016 977	-273 990
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		296 205	-273 990



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital		5 720 772	
Sum overføringer og disponeringer		6 016 977	-273 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	13 731 468	13 731 468
Sum varige driftsmidler		13 731 468	13 731 468
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	100 000	200 000
Lån til foretak i samme konsern	8	1 136 635	2 567 656
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		99 342	99 342
Andre langsiktige fordringer	8	16 503 840	16 481 209
Sum finansielle anleggsmidler		17 839 818	19 348 207
Sum anleggsmidler		31 571 286	33 079 675
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-25 000	
Andre kortsiktige fordringer		8 228	27 070
Sum fordringer		-16 772	27 070
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		339 936	88 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		339 936	88 795
Sum omløpsmidler		323 164	115 865
SUM EIENDELER		31 894 449	33 195 541

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 720 772	
Udekket tap			296 205
Sum opptjent egenkapital		5 720 772	-296 205
Sum egenkapital	6	5 820 772	-196 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 977 230	12 247 063
Langsiktig konserngjeld		14 708 454	21 026 920
Sum annen langsiktig gjeld		25 685 685	33 273 983
Sum langsiktig gjeld		25 685 685	33 273 983
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		30 799
Leverandørgjeld		59 582	25 415
Skyldig offentlige avgifter		27 041	2 815
Annen kortsiktig gjeld		301 370	58 732
Sum kortsiktig gjeld		387 992	117 762
Sum gjeld		26 073 677	33 391 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 894 449	33 195 541



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 865476

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Bottolfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

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, 25.10.2021

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: 998 414 563
ØYBO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		174 702	496 422
Annen driftsinntekt		3 300	23 311
Sum inntekter		178 002	519 733
Kostnader			
Lønnskostnad	2	64 532	619
Annen driftskostnad	3	355 407	360 784
Sum kostnader		419 939	361 403
Driftsresultat		-241 937	158 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 013	66
Annen finansinntekt		6 730 082	126
Sum finansinntekter		6 737 095	192
Annen rentekostnad		477 526	431 485
Annen finanskostnad		655	1 027
Sum finanskostnader		478 181	432 512
Netto finans		6 258 914	-432 320
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		6 016 977	-273 990
Ordinært resultat etter skattekostnad	4	6 016 977	-273 990
Årsresultat		6 016 977	-273 990
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 016 977	-273 990
Totalresultat		6 016 977	-273 990
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		296 205	-273 990
Avsatt til annen egenkapital		5 720 772	
Sum overføringer og disponeringer		6 016 977	-273 990



Organisasjonsnr: 998 414 563
ØYBO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	13 731 468	13 731 468
Sum varige driftsmidler		13 731 468	13 731 468
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	100 000	200 000
Lån til foretak i samme konsern	8	1 136 635	2 567 656
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		99 342	99 342
Andre langsiktige fordringer	8	16 503 840	16 481 209
Sum finansielle anleggsmidler		17 839 818	19 348 207
Sum anleggsmidler		31 571 286	33 079 675
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-25 000	
Andre kortsiktige fordringer		8 228	27 070
Sum fordringer		-16 772	27 070
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		339 936	88 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		339 936	88 795
Sum omløpsmidler		323 164	115 865
SUM EIENDELER		31 894 449	33 195 541

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 720 772	
Udekket tap			296 205
Sum opptjent egenkapital		5 720 772	-296 205
Sum egenkapital	6	5 820 772	-196 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		10 977 230	12 247 063
Langsiktig konserngjeld		14 708 454	21 026 920
Sum annen langsiktig gjeld		25 685 685	33 273 983
Sum langsiktig gjeld		25 685 685	33 273 983
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		30 799
Leverandørgjeld		59 582	25 415
Skyldig offentlige avgifter		27 041	2 815
Annen kortsiktig gjeld		301 370	58 732
Sum kortsiktig gjeld		387 992	117 762
Sum gjeld		26 073 677	33 391 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 894 449	33 195 541



Organisasjonsnr: 998 414 563
ØYBO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



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

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 overskudd på NOK 6 016 977. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 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 kr. 16.503.840 på et samarbeidende tyrkisk selskap. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis på fordringen.

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 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



NITSCHKE

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.

Lysaker, 30.08.2021
Nitschke AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor



Øybo Eiendom AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 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.

Note 1 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 100 000	1 000	kr 100,00

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Eiendoms Service AS*	1 000	100,00 %
Totalt antall aksjer	1 000	100,00 %

*Eiendoms Service AS er 100% eid av styreleder John Bottolfsen.

Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2020	2019
Lønn	57 100	
Arbeidsgiveravgift	7 432	619
Annen personalkostnad	-	-
Sum	64 532	619

Årsverk 0,5 0,5

Selskapet er ikke underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har heller ikke etablert noen pensjonsordning.

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisor har mottatt kr. 13.200,- for lovpålagt revisjon og kr. 21.750,- for annen bistand. Beløpene er ex. mva. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020.

Note 4 Skatt

Resultat før skattekostnad	6 016 977
Permanente forskjeller	-6 722 252
Endring midl. forskjeller	50 801
Årets skattegrunnlag	-654 474

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 22%	0
Endring utsatt skatt	0
Årets skattekostnad	0



Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2019	2020	Endring
Fordringer*	-5 000 000	-5 050 801	50 801
Fremførbart underskudd	-673 823	-1 328 297	654 474
Sum	-5 673 823	-6 379 098	705 275
Utsatt skatt:	-148 241	-292 225	143 984

Av forsiktighetshensyn er ikke utsatt skattefordel innarbeidet i selskapets balanse. Tidligere balanseført utsatt skattefordel er ført direkte mot selskapets egenkapital.

Note 5 Pantstillelser

Som sikkerhet for gjeld til kreditinstitusjoner er det tinglyst pant i selskapets faste eiendommer. Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er kr. 13.731.468,-. Den langsiktige gjeld har en løpetid som overstiger 5 år.

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	-	-296 205	-196 205
Årets resultat		5 720 772	296 205	6 016 977
Egenkapital 31.12	100 000	5 720 772	-	5 820 772

I samsvar med regnskapsloven §7-6 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Styret mener det er vesentlige merverider i selskapets faste eiendom.

Note 7 Driftsmidler

Leiligheter/Boliger

Anskaffelseskost	13 731 468
Tilgang	
Avgang	
<u>Akkumulerte avskrivninger 01.01</u>	
Årets avskrivninger	
<u>Bokført verdi 31.12</u>	<u>13 731 468</u>

Leiligheter/boliger er ikke gjenstand for avskrivning

Note 8 Fordringer

Adelstan Invest Tres	240 402
LC Eiendom III AS	896 233
<u>Sum lån til foretak i samme konsern</u>	<u>1 136 635</u>

Andre langsiktige fordringer består i sin helhet av lån til et tyrkisk selskap. Lånet er nedvurdert med kr. 5.000.000,-.

Note 9 Investering i datterselskap

Selskap	Eierandel	Bokført verdi/	Kostpris	Resultat	Egenkapital
LC Eiendom III AS	100 %	100 000	100 000	-26 889	-114 018