



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 414 563
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ØYBO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Lille Stranden 7 0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

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:	30.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		496 659	140 350
Sum inntekter		496 659	140 350
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 153	105 135
Annen driftskostnad	3	226 508	102 749
Sum kostnader		227 661	207 885
Driftsresultat		268 999	-67 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		187	399
Annen finansinntekt		-3 985	341 030
Sum finansinntekter		-3 798	341 429
Annen rentekostnad		440 149	225 449
Annen finanskostnad		599	272 730
Sum finanskostnader		440 749	498 179
Netto finans		-444 546	-156 750
Ordinært resultat før skattekostnad		-175 548	-224 285
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-36 377	-51 586
Ordinært resultat etter skattekostnad		-139 171	-172 699
Årsresultat		-139 171	-172 699
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-139 171	-172 699
Totalresultat		-139 171	-172 699
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-139 171	-172 699
Sum overføringer og disponeringer		-139 171	-172 699



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	87 963	51 586
Sum immaterielle eiendeler		87 963	51 586
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	13 731 468	13 979 133
Sum varige driftsmidler		13 731 468	13 979 133
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	200 000	200 000
Lån til foretak i samme konsern	8	2 938 993	613 335
Andre fordringer	8	16 495 887	16 478 395
Sum finansielle anleggsmidler		19 634 880	17 291 730
Sum anleggsmidler		33 454 311	31 322 449
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		122 567	92 500
Andre fordringer		136 533	
Konsernfordringer			1 698 397
Sum fordringer		259 100	1 790 897
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		82 065	836 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 065	836 746
Sum omløpsmidler		341 165	2 627 643
SUM EIENDELER		33 795 476	33 950 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 748	204 919
Sum opptjent egenkapital		65 748	204 919
Sum egenkapital	6	165 748	304 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 658 897	12 828 347
Langsiktig konserngjeld		20 899 818	20 544 357
Sum annen langsiktig gjeld		33 558 715	33 372 704
Sum langsiktig gjeld		33 558 715	33 372 704
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	28 968	
Leverandørgjeld		28 059	253 793
Skyldige offentlige avgifter		2 815	6 945
Annen kortsiktig gjeld		11 170	11 730
Sum kortsiktig gjeld		71 013	272 468
Sum gjeld		33 629 728	33 645 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 795 476	33 950 091



Til generalforsamlingen i
Øybo Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert selskapet Øybo Eiendom AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 139 171. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjon med forbehold» avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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

Øybo Eiendom AS har en bokført fordring på kr. 16 495 887 på et samarbeidende tyrkisk selskap. Fordringen er nedvurdert med kr. 5 000 000. Jeg har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis på fordringen.

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon med forbehold.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

TES Revisjon medlem av Den Norske Revisorforening Org.nr: 993 230 979 MVA tor.egil.solli@tesrevisjon.no	Avdeling Oslo Hoffsveien 15, 0275 Oslo Postboks 123, Skøyen, 0212 Oslo Tel: +47 22 51 82 00 Dir: +47 22 51 82 12 Fax: +47 22 50 36 80	Avdeling Askim Dr. Randers gate 5 1830 Askim Mob: +47 97 74 15 76
---	---	---



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 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 30. juni 2019
TES Revisjon

Tor Egil Solli
Statsautorisert revisor

TES Revisjon medlem av Den Norske Revisorforening Org.nr: 993 230 979 MVA tor.egil.solli@tesrevisjon.no	Avdeling Oslo Hoffsveien 15, 0275 Oslo Postboks 123, Skøyen, 0212 Oslo Tel: +47 22 51 82 00 Dir: +47 22 51 82 12 Fax: +47 22 50 36 80	Avdeling Askim Dr. Randers gate 5 1830 Askim Mob: +47 97 74 15 76
---	---	---



RESULTATREGNSKAP

ØYBO EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		496 659	140 350
Sum driftsinntekter		496 659	140 350
Lønnskostnad	2	1 153	105 135
Annen driftskostnad	3	226 508	102 749
Sum driftskostnader		227 661	207 885
Driftsresultat		268 999	-67 535
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		187	399
Annen finansinntekt		-3 985	341 030
Annen rentekostnad		440 149	225 449
Annen finanskostnad		599	272 730
Resultat av finansposter		-444 546	-156 750
Ordinært resultat før skattekostnad		-175 548	-224 285
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-36 377	-51 586
Ordinært resultat		-139 171	-172 699
Årsresultat		-139 171	-172 699
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		139 171	172 699
Sum overføringer		-139 171	-172 699



BALANSE

ØYBO EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	87 963	51 586
Sum immaterielle eiendeler		87 963	51 586
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	13 731 468	13 979 133
Sum varige driftsmidler		13 731 468	13 979 133
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	9	200 000	200 000
Lån til foretak i samme konsern	8	2 938 993	613 335
Andre langsiktige fordringer	8	16 495 887	16 478 395
Sum finansielle anleggsmidler		19 634 880	17 291 730
Sum anleggsmidler		33 454 311	31 322 449
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		122 567	92 500
Andre kortsiktige fordringer		136 533	0
Konsernfordringer		0	1 698 397
Sum fordringer		259 100	1 790 897
Bankinnskudd, kontanter o.l.		82 065	836 746
Sum omløpsmidler		341 165	2 627 643
Sum eiendeler		33 795 476	33 950 091



BALANSE

ØYBO EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		65 748	204 919
Sum opptjent egenkapital		65 748	204 919
Sum egenkapital	6	165 748	304 919
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 658 897	12 828 347
Langsiktig konserngjeld		20 899 818	20 544 357
Sum annen langsiktig gjeld		33 558 715	33 372 704
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	28 968	0
Leverandørgjeld		28 059	253 793
Skyldig offentlige avgifter		2 815	6 945
Annen kortsiktig gjeld		11 170	11 730
Sum kortsiktig gjeld		71 013	272 468
Sum gjeld		33 629 728	33 645 172
Sum egenkapital og gjeld		33 795 476	33 950 091

30.06.2019
Styret i Øybo Eiendom AS

John Bottolfsen
styreleder



Øybo Eiendom AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert 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/Langiktig 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	2018	2017
Lønn		91 600
Arbeidsgiveravgift	619	13 535
Annen personalkostnad	534	-
Sum	1 153	105 135

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. 16.800,- for lovpålagt revisjon og kr. 1.800,- for annen bistand. Beløpene er ex. mva. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2018.

Note 4 Skatt

Resultat før skattekostnad	-175 548
Permanente forskjeller	-
Endring midl. forskjeller	1 212 001
Bruk av fremførbart underskudd	-888 191
Årets skattegrunnlag	148 262

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 23%	0
Endring utsatt skatt	-36 377
Årets skattekostnad	-36 377



Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2017	2018	Endring
Fordringer*	-5 000 000	-5 000 000	0
Fremførbart underskudd	-224 285	-399 833	175 548
Sum	-5 224 285	-5 399 833	175 548
Utsatt skatt:	-51 586	-87 963	36 377

* Midlertidig forskjell på kr. 5.000.000 på fordring på et Tyrkisk selskap er holdt utenom beregningen av utsatt skatt.

Note 5 Pantstillelser

Som sikkerhet for langsiktig gjeld 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	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	204 919	304 919
Årets resultat		-139 171	-139 171
Egenkapital 31.12	100 000	65 748	165 748

Note 7 Driftsmidler

	Leiligheter/Boliger
Anskaffelseskost	13 979 133
Tilgang	
Avgang	-247 665
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-
Årets avskrivninger	-
Bokført verdi 31.12	13 731 468

Leiligheter/boliger er ikke gjenstand for avskrivning

Note 8 Fordringer

Adelstan Invest Uno	842 339
Adelstan Invest Tres	247 085
LC Eiendom I AS	953 336
LC Eiendom III AS	896 233
Sum lån til foretak i samme konsern	2 938 993

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 E 1 AS	100 %	100 000	100 000	-107 404	-41 317
LC Eiendom III 3 AS	100 %	100 000	100 000	-79 261	3 125