



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 964 465
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØYKJENESET EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Vestre Strømkaaien 7
5008 BERGEN

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: Natalia Neumann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 01.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		660	661
Sum kostnader		660	661
Driftsresultat		-660	-661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			124
Sum finansinntekter			124
Netto finans			124
Ordinært resultat før skattekostnad		-660	-537
Skattekostnad	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-660	-537
Årsresultat	5	-660	-537
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-660	-537
Totalresultat		-660	-537
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-660	-537
Sum overføringer og disponeringer		-660	-537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppføring	3	1 287 007	1 139 985
Sum varer		1 287 007	1 139 985
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	138 796	201 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		138 796	201 286
Sum omløpsmidler		1 425 803	1 341 271
SUM EIENDELER		1 425 803	1 341 271
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	1 172 384	1 171 723
Sum opptjent egenkapital		-1 172 384	-1 171 723
Sum egenkapital		-1 072 384	-1 071 723
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	7	2 498 187	2 412 995
Sum annen langsiktig gjeld		2 498 187	2 412 995
Sum langsiktig gjeld		2 498 187	2 412 995
Betalbar skatt	4		
Sum gjeld		2 498 187	2 412 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 425 803	1 341 271



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 785100

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 964 465
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØYKJENESET EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Vestre Strømkaien 7
5008 BERGEN

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: Natalia Neumann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 911 964 465
ØYKJENESET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		660	661
Sum kostnader		660	661
Driftsresultat		-660	-661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			124
Sum finansinntekter			124
Netto finans			124
Ordinært resultat før skattekostnad		-660	-537
Skattekostnad	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-660	-537
Årsresultat	5	-660	-537
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-660	-537
Totalresultat		-660	-537
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-660	-537
Sum overføringer og disponeringer		-660	-537



Organisasjonsnr: 911 964 465
ØYKJENESET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppføring	3	1 287 007	1 139 985
Sum varer		1 287 007	1 139 985
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	138 796	201 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		138 796	201 286
Sum omløpsmidler		1 425 803	1 341 271
SUM EIENDELER		1 425 803	1 341 271

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	1 172 384	1 171 723
Sum opptjent egenkapital		-1 172 384	-1 171 723
Sum egenkapital		-1 072 384	-1 071 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	7	2 498 187	2 412 995
Sum annen langsiktig gjeld		2 498 187	2 412 995
Sum langsiktig gjeld		2 498 187	2 412 995
Betalbar skatt	4		



Sum gjeld	2 498 187	2 412 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 425 803	1 341 271



Organisasjonsnr: 911 964 465
ØYKJENESET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

0

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



RESULTATREGNSKAP

ØYKJENESET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		660	661
Sum driftskostnader		660	661
Driftsresultat		-660	-661
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	124
Resultat av finansposter		0	124
Resultat før skattekostnad		-660	-537
Årsresultat	5	-660	-537
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-660	-537
Sum overføringer		-660	-537





BALANSE

ØYKJENESET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Anlegg under oppføring	3	1 287 007	1 139 985
Sum varer		1 287 007	1 139 985
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	138 796	201 286
Sum omløpsmidler		1 425 803	1 341 271
Sum eiendeler		1 425 803	1 341 271

ØYKJENESET EIENDOM AS

SIDE 2

Transaction 09222115557465316021



Signed JN, TO, ØFB, LF



BALANSE

ØYKJENESET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-1 172 384	-1 171 723
Sum opptjent egenkapital		-1 172 384	-1 171 723
Sum egenkapital		-1 072 384	-1 071 723
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	7	2 498 187	2 412 995
Sum annen langsiktig gjeld		2 498 187	2 412 995
Sum gjeld		2 498 187	2 412 995
Sum egenkapital og gjeld		1 425 803	1 341 271

Bergen, 18.03.2022
Styret i Øykjeneset Eiendom AS

Jorunn Nerheim
styreleder

Lars Fjærtøft
nestleder

Øystein Fjærtøft Berge
styremedlem

Torstein Oen
styremedlem





Note 1 - Regnskapsprinsipper

VIRKSOMHETENS ART

Øykjeneset Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter å erverve og utvikle fast eiendom og virksomhet iden forbindelse. Selskapet har forretningsadressen er Hammersborg torg 1, 0179 Oslo.

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

Inntekter fra langsiktige tilvirkningskontrakter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes basert på påløpte kostnader tillagt andel av 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 tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsværdi i prosjektkalkylen.

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

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.

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 BALANSEPOSTER

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.

Oppkjøpte tomter med tilhørende bygninger som er planlagt benyttet til boligformål balanseføres i sin helhet som tomt. Tomtene er vurdert til anskaffelseskost. Disse tomtene er en del av varekretsløpet og faller derfor inn under omløpsmidler.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 - Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2021.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar fordeler seg slik (beløp inkl. mva):

2021 2020





Revisjonshonorar	21 875	16 975
Sum	21 875	16 975

Note 3 - Varebeholdning / Prosjekter

	Anlegg under oppføring
IB pr. 01.01.2021	1 139 985
Netto aktivert/belastet 2021	147 022
UB 31.12.2021	1 287 007

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt :		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-660	-537
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-251 073	3 118
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 581
Skattepliktig inntekt	-251 734	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	449 507	198 434	-251 073
Sum	449 507	198 434	-251 073
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 531 115	-1 279 381	251 734
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 081 608	1 080 947	-660
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.





Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2021	100 000	-1 171 723	-1 071 723
Årets resultat	0	-660	-660
Pr. 31.12.2021	100 000	-1 172 384	-1 072 384

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift.

Selskapets egenkapital er tapt. Eierne vil tilføre nødvendig kapital for å sikre videre drift. Dette kan gjøres ved konvertering av gjeld eller innskudd av ny kapital. Det er pr 31.12.2021 ikke vedtatt byggestart. Det forventes økt inntjening fremover slik at egenkapitalen også vil øke.

Note 6 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øykjeneset Eiendom AS pr.31.12 består av:

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

EIERSTRUKTUR

Aksjonærene i % pr. 31.12 er:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bokonsept AS	50	50	50
OBOS Nye Hjem AS	50	50	50
Totalt antall aksjer	100	100	100

Note 7 - Mellomværende med nærstående selskaper

Øykjeneset Eiendom AS har ansvarlig lån hos OBOS Nye hjem AS. Lånet forrentes etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt, p.t. 3,65 % p.a. Lånet er avdragsfritt frem til selskapet har tilstrekkelig fri likviditet til å innfri lånet, og renten tillegges lånesaldo inntil denne dato.

Ansvarlig lån	31.12.2021	31.12.2020
OBOS Nye Hjem AS	2 498 187	2 412 995
Sum	2 498 187	2 412 995
Årets rentekostnader	85 192	97 658





Note 8 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2021.





Verification

Transaction 09222115557465316021

Document

Øykjeneset Eiendom AS - Årsregnskap 2021

Main document

7 pages

Initiated on 2022-03-18 12:52:14 CET (+0100) by Natalia Neumann (NN)

Finalised on 2022-03-20 21:48:18 CET (+0100)

Initiator

Natalia Neumann (NN)

OBOS BBL

natalia.neumann@obos.no

Signing parties

Jorunn Nerheim (JN)

jorunn.nerheim@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Jorunn Nerheim"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2020-11-03 17:15:01 CET (+0100)

Signed 2022-03-18 23:08:33 CET (+0100)

Torstein Oen (TO)

torstein.oen@OBOS.no



The name returned by Norwegian BankID was "Torstein Oen"

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

2021-02-05 19:01:33 CET (+0100)

Signed 2022-03-18 14:10:58 CET (+0100)

Øystein Fjærtøft Berge (ØFB)

oystein.berge@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Øystein Fjærtøft Berge"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-03-29 13:53:14 CEST (+0200)

Signed 2022-03-20 21:48:18 CET (+0100)

Lars Fjærtøft (LF)

lars.fjertoft@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "LARS FJÆRTOFT"

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

2021-09-30 18:34:21 CEST (+0200)

Signed 2022-03-19 15:45:15 CET (+0100)

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





Verification

Transaction 09222115557465316021

enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i Øykjeneset Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øykjeneset Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 18. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2022-04-28 20:01

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.