



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 868 421 762
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØYA 13 AS
Forretningsadresse: Borgeskogen 46
3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Grant Trygve Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 15.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 315 056	2 519 637
Sum inntekter		2 315 056	2 519 637
Kostnader			
Avskrivning	3	582 675	622 874
Annen driftskostnad	4, 4	45 610	74 992
Sum kostnader		628 285	697 866
Driftsresultat		1 686 771	1 821 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		108 285	
Sum finansinntekter		108 285	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		545 769	576 149
Sum finanskostnader		545 769	576 149
Netto finans		-437 484	-576 149
Ordinært resultat før skattekostnad		1 249 287	1 245 622
Skattekostnad på ordinært resultat	5	274 843	274 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		974 444	971 585
Årsresultat		974 444	971 585
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	791 496	778 171
Overføringer annen egenkapital	6	182 948	193 414
Sum overføringer og disponeringer		974 444	971 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		5 223
Sum immaterielle eiendeler			5 223
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	16 262 334	16 845 008
Sum varige driftsmidler		16 262 334	16 845 008
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	129 101	
Sum finansielle anleggsmidler		129 101	
Sum anleggsmidler		16 391 435	16 850 231
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	16 953	1 012 451
Sum fordringer		16 953	1 012 451
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 703 596	3 385 140
Sum omløpsmidler		4 720 549	4 397 591
SUM EIENDELER		21 111 984	21 247 822
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	2 800 000	2 800 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overkurs	6	4 550 000	4 550 000
Annen innskutt egenkapital	6	2 370 657	2 370 657
Sum innskutt egenkapital		9 720 657	9 720 657
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 784 766	1 601 818
Sum opptjent egenkapital		1 784 766	1 601 818
Sum egenkapital		11 505 423	11 322 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	46 377	
Sum avsetninger for forpliktelser		46 377	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	8 375 000	8 745 899
Sum annen langsiktig gjeld		8 375 000	8 745 899
Sum langsiktig gjeld		8 421 377	8 745 899
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		48 065	47 916
Annen kortsiktig gjeld	7	1 137 119	1 131 532
Sum kortsiktig gjeld		1 185 184	1 179 448
Sum gjeld		9 606 561	9 925 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 111 984	21 247 822



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337335

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 868 421 762
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØYA 13 AS
Forretningsadresse: Borgeskogen 46
3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Grant Trygve Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 14.03.2026



Organisasjonsnr: 868 421 762
ØYA 13 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 315 056	2 519 637
Sum inntekter		2 315 056	2 519 637
Kostnader			
Avskrivning	3	582 675	622 874
Annen driftskostnad	4, 4	45 610	74 992
Sum kostnader		628 285	697 866
Driftsresultat		1 686 771	1 821 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		108 285	
Sum finansinntekter		108 285	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		545 769	576 149
Sum finanskostnader		545 769	576 149
Netto finans		-437 484	-576 149
Ordinært resultat før skattekostnad		1 249 287	1 245 622
Skattekostnad på ordinært resultat	5	274 843	274 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		974 444	971 585
Årsresultat		974 444	971 585
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	791 496	778 171
Overføringer annen egenkapital	6	182 948	193 414
Sum overføringer og disponeringer		974 444	971 585



Sum egenkapital		11 505 423	11 322 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	46 377	
Sum avsetninger for forpliktelser		46 377	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	8 375 000	8 745 899
Sum annen langsiktig gjeld		8 375 000	8 745 899
Sum langsiktig gjeld		8 421 377	8 745 899
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		48 065	47 916
Annen kortsiktig gjeld	7	1 137 119	1 131 532
Sum kortsiktig gjeld		1 185 184	1 179 448
Sum gjeld		9 606 561	9 925 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 111 984	21 247 822



Organisasjonsnr: 868 421 762
ØYA 13 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	700.00	4000.00	2800000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Cognia Eiendom AS	700.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	700.00	100.00%	

Note
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Øya 13 AS

Org.nr: 868 421 762

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS. Konsernregnskapet blir også publisert på www.cognia.no.

Leieinntekter

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntekten anses opptjent ved utløpet av hver leieperiode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Øya 13 AS

Org.nr: 868 421 762

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som virksomhet å eie, utvikle og leie ut fast eiendom. Selskapets inntekter består i hovedsak av leieinntekter. Virksomheten drives i Larvik Kommune i Norge.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger og annen eiendom	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	664 800	18 130 759	3 562 528	22 358 087
Anskaffelseskost 31.12.	664 800	18 130 759	3 562 528	22 358 087
Akk.avskrivning 31.12.	0	-5 090 096	-1 005 658	-6 095 754
Balanseført pr. 31.12.	664 800	13 040 663	2 556 870	16 262 333
Årets avskrivninger	0	393 023	189 652	582 675
Økonomisk levetid		20-40 år	5-15 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.



Øya 13 AS

Org.nr: 868 421 762

Noter til regnskapet for 2025

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Endring utsatt skatt	51 600	54 553
Skatteeffekt av konsernbidrag	223 243	219 484
Årets totale skattekostnad	<u>274 843</u>	<u>274 037</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2025	 2024
Ordinært resultat før skattekostnad	1 249 287	1 245 622
Endring i midlertidige forskjeller	-234 548	-247 967
Alminnelig inntekt	1 014 739	997 655
Ytet konsernbidrag	-1 014 739	-997 655
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2025	 2024
Driftsmidler inkl goodwill	210 805	-23 743
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>210 805</u>	<u>-23 743</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	46 377	-5 223

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	2 800 000	4 550 000	2 370 657	1 601 818	11 322 475
Årsresultat	0	0	0	974 444	974 444
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-791 496	-791 496
Egenkapital 31.12.2025	<u>2 800 000</u>	<u>4 550 000</u>	<u>2 370 657</u>	<u>1 784 766</u>	<u>11 505 423</u>

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2025	2024
Andre fordringer	129 101	997 655
 <i>Gjeld</i>	 2025	 2024
Annen kortsiktig gjeld	1 014 739	997 655
Langsiktig konserngjeld	8 375 000	8 745 899
Sum	<u>9 389 739</u>	<u>9 743 554</u>



Øya 13 AS

Org.nr: 868 421 762

Noter til regnskapet for 2025

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	700	4 000	2 800 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Cognia Eiendom AS	700	100 %	100 %