



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 02.11.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 26.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		519 733	496 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>519 733</b>	<b>496 659</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	619	1 153
Annen driftskostnad	3	360 784	226 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>361 403</b>	<b>227 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>158 329</b>	<b>268 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66	187
Annen finansinntekt		126	-3 985
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>192</b>	<b>-3 798</b>
Annen rentekostnad		431 485	440 149
Annen finanskostnad		1 027	599
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>432 512</b>	<b>440 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-432 320</b>	<b>-444 546</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-273 990</b>	<b>-175 548</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4		-36 377
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-273 990</b>	<b>-139 171</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 990</b>	<b>-139 171</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-273 990</b>	<b>-139 171</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-273 990</b>	<b>-139 171</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-273 990	
Overført fra annen egenkapital			-139 171



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sum overføringer og disponeringer		-273 990	-139 171



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		87 963
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>87 963</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	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	9	200 000	200 000
Lån til foretak i samme konsern	8	2 567 656	2 938 993
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		99 342	
Andre langsiktige fordringer	8	16 481 209	16 495 887
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 348 207</b>	<b>19 634 880</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 079 675</b>	<b>33 454 311</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-44 240	122 567
Andre kortsiktige fordringer			136 533
<b>Sum fordringer</b>		<b>-44 240</b>	<b>259 100</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		88 795	82 065
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>88 795</b>	<b>82 065</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 555</b>	<b>341 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 124 231</b>	<b>33 795 476</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-22 215	65 748
Udekket tap		273 990	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-296 205</b>	<b>65 748</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-196 205</b>	<b>165 748</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 247 063	12 658 897
Langsiktig konserngjeld		21 026 920	20 899 818
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 273 983</b>	<b>33 558 715</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 273 983</b>	<b>33 558 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	30 799	28 968
Leverandørgjeld		25 415	28 059
Skyldig offentlige avgifter		2 815	2 815
Annen kortsiktig gjeld		-12 578	11 170
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 452</b>	<b>71 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 320 435</b>	<b>33 629 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 124 231</b>	<b>33 795 476</b>



## RESULTATREGNSKAP

### ØYBO EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		519 733	496 659
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>519 733</b>	<b>496 659</b>
Lønnskostnad	2	619	1 153
Annen driftskostnad	3	360 784	226 508
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>361 403</b>	<b>227 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>158 329</b>	<b>268 999</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		66	187
Annen finansinntekt		126	-3 985
Annen rentekostnad		431 485	440 149
Annen finanskostnad		1 027	599
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-432 320</b>	<b>-444 546</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-273 990	-175 548
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	-36 377
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-273 990</b>	<b>-139 171</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 990</b>	<b>-139 171</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		273 990	0
Overført fra annen egenkapital		0	139 171
<b>Sum overføringer</b>		<b>-273 990</b>	<b>-139 171</b>



## BALANSE

### ØYBO EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2019	2018
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	87 963
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>87 963</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	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>			
Investeringer i datterselskap	9	200 000	200 000
Lån til foretak i samme konsern	8	2 567 656	2 938 993
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		99 342	0
Andre langsiktige fordringer	8	16 481 209	16 495 887
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 348 207</b>	<b>19 634 880</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 079 675</b>	<b>33 454 311</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		-44 240	122 567
Andre kortsiktige fordringer		0	136 533
<b>Sum fordringer</b>		<b>-44 240</b>	<b>259 100</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		88 795	82 065
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 555</b>	<b>341 165</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>33 124 231</b>	<b>33 795 476</b>



## BALANSE

### ØYBO EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		-22 215	65 748
Udekket tap		-273 990	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-296 205</b>	<b>65 748</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-196 205</b>	<b>165 748</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 247 063	12 658 897
Langsiktig konserngjeld		21 026 920	20 899 818
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 273 983</b>	<b>33 558 715</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	30 799	28 968
Leverandørgjeld		25 415	28 059
Skyldig offentlige avgifter		2 815	2 815
Annen kortsiktig gjeld		-12 578	11 170
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 452</b>	<b>71 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 320 435</b>	<b>33 629 728</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>33 124 231</b>	<b>33 795 476</b>

20.10.2020  
Styret i Øybo Eiendom AS

John Bottolfsen  
styreleder



## Øybo Eiendom AS

### Noter 2019

#### 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 nettofort.

#### 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 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00 %</b>

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

#### Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2019	2018
Lønn		
Arbeidsgiveravgift	619	619
Annen personalkostnad	-	534
<b>Sum</b>	<b>619</b>	<b>1 153</b>
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. 16.200,- for lovpålagt revisjon og kr. 11.800,- for annen bistand. Beløpene er ex. mva. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2019.

#### Note 4 Skatt

Resultat før skattekostnad	-273 990
Permanente forskjeller	-
Endring midl. forskjeller	-
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-273 990</b>

#### Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 22%	0
Endring utsatt skatt	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>0</b>



Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2018	2019	Endring
Fordringer*	-5 000 000	-5 000 000	0
Fremførbart underskudd	-399 833	-673 823	273 990
<b>Sum</b>	<b>-5 399 833</b>	<b>-5 673 823</b>	<b>273 990</b>
<b>Utsatt skatt:</b>	<b>-87 963</b>	<b>-148 241</b>	<b>60 277</b>

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

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 langsiktig gjeld er det tinglyst pant i selskapets faste eiendommer. Bokført verdi av eiendeler stillt 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	65 748		165 748
Tilbakeføring utsatt skattefordel		-65 748	-22 215	-87 963
Årets resultat			-273 990	-273 990
Egenkapital 31.12	100 000	-	-296 205	-196 205

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	
Bokført verdi 31.12	13 731 468

Leiligheter/boliger er ikke gjenstand for avskrivning

## Note 8 Fordringer

Adelstan Invest Uno	471 002
Adelstan Invest Tres	247 085
LC Eiendom I AS	953 336
LC Eiendom III AS	896 233
<u>Sum lån til foretak i samme konsern</u>	<u>2 567 656</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 I AS	100 %	100 000	100 000	-90 824	-132 141
LC Eiendom III AS	100 %	100 000	100 000	-90 254	-87 129



## 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 273 990. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 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 2019, 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. 21.481.209 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.

#### **Andre forhold**

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

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 01.09.2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Lysaker, 23.10.2020  
Nitschke AS

---

Tor Egil Solli  
statsautorisert revisor