



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Eli Wulff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	660	660
<b>Sum kostnader</b>		<b>660</b>	<b>660</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-660</b>	<b>-660</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		198	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>198</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>198</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
Skattekostnad	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-462	-660
Avsatt til annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under oppføring	5	1 388 758	1 287 007
<b>Sum varer</b>		<b>1 388 758</b>	<b>1 287 007</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	85 297	138 796
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>85 297</b>	<b>138 796</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 474 056</b>	<b>1 425 803</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 474 056</b>	<b>1 425 803</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	1 172 846	1 172 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 172 846</b>	<b>-1 172 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 072 846</b>	<b>-1 072 384</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	8	2 546 902	2 498 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 546 902</b>	<b>2 498 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 546 902</b>	<b>2 498 187</b>
Betalbar skatt	3		
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 546 902</b>	<b>2 498 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 474 056</b>	<b>1 425 803</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 434246

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Eli Wulff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 30.05.2023

---

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: 911 964 465  
ØYKJENESET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	660	660
<b>Sum kostnader</b>		<b>660</b>	<b>660</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-660</b>	<b>-660</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		198	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>198</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>198</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
Skattekostnad	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-462	-660
Avsatt til annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>



Organisasjonsnr: 911 964 465  
ØYKJENESET EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Sum anleggsmidler 0 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Anlegg under oppføring 5 1 388 758 1 287 007

Sum varer 1 388 758 1 287 007

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 6 85 297 138 796

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 85 297 138 796

Sum omløpsmidler 1 474 056 1 425 803

SUM EIENDELER 1 474 056 1 425 803

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 7 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4

Udekket tap 4 1 172 846 1 172 384

Sum opptjent egenkapital -1 172 846 -1 172 384

Sum egenkapital -1 072 846 -1 072 384

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3

##### Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital 8 2 546 902 2 498 187

Sum annen langsiktig gjeld 2 546 902 2 498 187

Sum langsiktig gjeld 2 546 902 2 498 187

Betalbar skatt 3



Sum gjeld	2 546 902	2 498 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 474 056	1 425 803



Organisasjonsnr: 911 964 465  
ØYKJENESET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

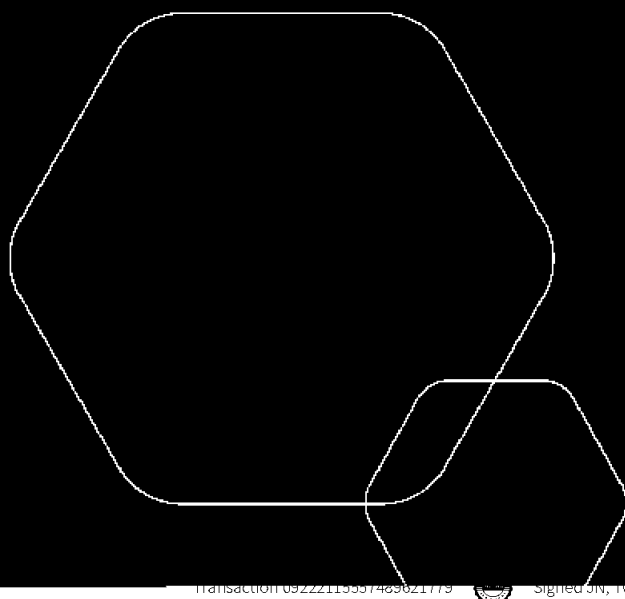
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Øykjeneset Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 911 964 465

Transaction: 09222115537423021779 Signed: JN, TO, LI, ØFB



## RESULTATREGNSKAP

### ØYKJENESET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	660	660
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>660</b>	<b>660</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-660</b>	<b>-660</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		198	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>198</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	4	462	660
<b>Sum overføringer</b>		<b>-462</b>	<b>-660</b>

ØYKJENESET EIENDOM AS

SIDE 2

Transaction 09222115557489621779



Signed JN, TO, LF, ØFB



## BALANSE

### ØYKJENESET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Anlegg under oppføring	5	1 388 758	1 287 007
<b>Sum varer</b>		<b>1 388 758</b>	<b>1 287 007</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	85 297	138 796
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 474 056</b>	<b>1 425 803</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 474 056</b>	<b>1 425 803</b>

ØYKJENESET EIENDOM AS

SIDE 3

Transaction 09222115557489621779



Signed JN, TO, LF, ØFB



## BALANSE

### ØYKJENESET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	4	-1 172 846	-1 172 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 172 846</b>	<b>-1 172 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 072 846</b>	<b>-1 072 384</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Ansvarlig lån	8	2 546 902	2 498 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 546 902</b>	<b>2 498 187</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 546 902</b>	<b>2 498 187</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 474 056</b>	<b>1 425 803</b>

Bergen, 24.03.2023  
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 salgsv verdi 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 2022.

### Godtgjørelse til revisor

Selskapet fravalgte revisjon i 2022. Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon for 2021 var kr. 21 875 inkludert mva.





## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-462	-660
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-101 751	-251 073
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-102 213</b>	<b>-251 734</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	551 258	449 507	-101 751
<b>Sum</b>	<b>551 258</b>	<b>449 507</b>	<b>-101 751</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 633 328	-1 531 115	102 213
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 082 070	1 081 608	-462
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 4 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital Pr. 01.01.2022	100 000	-1 172 384	-1 072 384
Årets resultat	0	-462	-462
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>-1 172 846</b>	<b>-1 072 846</b>

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

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. 31.12.2022 ikke vedtatt byggestart. Det forventes økt inntjening fremover slik at egenkapitalen også vil øke.





## Note 5 - Varebeholdning / Prosjekter

	<b>Anlegg under oppføring</b>
IB pr. 01.01.2022	1 287 007
Netto aktivert/belastet 2022	101 751
<b>UB 31.12.2022</b>	<b>1 388 758</b>

## Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2022.

## Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øykjeneset Eiendom AS pr.31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
<b>Sum</b>			<b>100 000</b>

## Eierstruktur

Aksjonærene i % pr. 31.12 er:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Bokkonsept AS	50	50	50
OBOS Nye Hjem AS	50	50	50
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Note 8 - 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.

<b>Ansvarlig lån</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
OBOS Nye Hjem AS	2 546 902	2 498 187
<b>Sum</b>	<b>2 546 902</b>	<b>2 498 187</b>
Årets rentekostnader	48 715	97 658





## Verification

Transaction 09222115557489621779

### Document

Øykjeneset Eiendom AS - Årsregnskap og noter 2022  
Main document  
7 pages  
Initiated on 2023-03-24 13:50:41 CET (+0100) by Eli Wulff  
(EW)  
Finalised on 2023-03-30 14:07:23 CEST (+0200)

### Initiator

Eli Wulff (EW)  
OBOS BBL  
Company reg. no. 937052766  
eli.wulff@obos.no

### Signing parties

Jorunn Nerheim (JN)  
jorunn.nerheim@obos.no

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "Jorunn Nerheim"*  
*BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"*  
*2022-08-04 14:25:29 CEST (+0200)*  
*Signed 2023-03-24 20:06:20 CET (+0100)*

Lars Fjærtøft (LF)  
lars.fjertoft@gmail.com

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "LARS FJÆRTOFT"*  
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*  
*2023-02-22 17:12:36 CET (+0100)*  
*Signed 2023-03-28 19:02:56 CEST (+0200)*

Torstein Oen (TO)  
torstein.oen@obos.no

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "Torstein Oen"*  
*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*  
*2022-07-14 06:36:19 CEST (+0200)*  
*Signed 2023-03-27 15:18:47 CEST (+0200)*

Øystein Fjærtøft Berge (ØFB)  
oystein.berge@gmail.com

 **bankID**

*The name returned by Norwegian BankID was "Øystein Fjærtøft Berge"*  
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*  
*2022-07-09 07:51:46 CEST (+0200)*  
*Signed 2023-03-30 14:07:23 CEST (+0200)*

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





## Verification

Transaction 09222115557489621779

mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

