



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 331 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Per-Espen Skippervold
Nye Vakås vei 48
1395 HVALSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tord Oftedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 138 383	946 554
Sum kostnader		1 138 383	946 554
Driftsresultat		-1 138 383	-946 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		888	1 271
Sum finansinntekter		888	1 271
Annen finanskostnad		776 842	847 480
Sum finanskostnader		776 842	847 480
Netto finans		-775 954	-846 209
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 914 337	-1 792 763
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-421 154	-394 408
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 493 183	-1 398 355
Årsresultat		-1 493 183	-1 398 355
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 493 183	-1 398 355
Sum overføringer og disponeringer		-1 493 183	-1 398 355



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 022 099	600 945
Sum immaterielle eiendeler		1 022 099	600 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	43 925 176	19 605 419
Sum varige driftsmidler		43 925 176	19 605 419
Sum anleggsmidler		44 947 275	20 206 364
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5		1 447 028
Sum fordringer			1 447 028
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 352	2 475 844
Sum omløpsmidler		314 352	3 922 872
SUM EIENDELER		45 261 627	24 129 236
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital	4	-3 623 806	-2 130 623
Sum opptjent egenkapital		-3 623 806	-2 130 623
Sum egenkapital		-3 293 806	-1 800 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 990 655	14 000 000
Leverandørgjeld	5	567 883	1 932 964
Annen kortsiktig gjeld	5	-3 105	-3 105
Sum kortsiktig gjeld		38 555 433	15 929 859
Sum gjeld		48 555 433	25 929 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 261 627	24 129 236



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 681563

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 331 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Per-Espen Skippervold
Nye Vakås vei 48
1395 HVALSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tord Oftedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.07.2025

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: 827 331 902
ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 138 383	946 554
Sum kostnader		1 138 383	946 554
Driftsresultat		-1 138 383	-946 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		888	1 271
Sum finansinntekter		888	1 271
Annen finanskostnad		776 842	847 480
Sum finanskostnader		776 842	847 480
Netto finans		-775 954	-846 209
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 914 337	-1 792 763
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-421 154	-394 408
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 493 183	-1 398 355
Årsresultat		-1 493 183	-1 398 355
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 493 183	-1 398 355
Sum overføringer og disponeringer		-1 493 183	-1 398 355



Organisasjonsnr: 827 331 902
ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 022 099	600 945
Sum immaterielle eiendeler		1 022 099	600 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	43 925 176	19 605 419
Sum varige driftsmidler		43 925 176	19 605 419
Sum anleggsmidler		44 947 275	20 206 364
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5		1 447 028
Sum fordringer			1 447 028
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 352	2 475 844
Sum omløpsmidler		314 352	3 922 872
SUM EIENDELER		45 261 627	24 129 236
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-3 623 806	-2 130 623
Sum opptjent egenkapital		-3 623 806	-2 130 623
Sum egenkapital		-3 293 806	-1 800 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000



Sum annen langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		37 990 655	14 000 000
Leverandørgjeld	5	567 883	1 932 964
Annen kortsiktig gjeld	5	-3 105	-3 105
Sum kortsiktig gjeld		38 555 433	15 929 859
Sum gjeld		48 555 433	25 929 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 261 627	24 129 236



Organisasjonsnr: 827 331 902
ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30.00	1000.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Captano Partners AS	30.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30.00	100.00%

Note

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



Østby Eiendomsutvikling

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Østby Eiendomsutvikling

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		1 138 383	946 554
Driftsresultat		<u>-1 138 383</u>	<u>-946 554</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		888	1 271
Annen finanskostnad		<u>776 842</u>	<u>847 480</u>
Netto finansposter		<u>-775 954</u>	<u>-846 209</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 914 337</u>	<u>-1 792 763</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-421 154</u>	<u>-394 408</u>
Årsresultat		<u>-1 493 183</u>	<u>-1 398 355</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 493 183	-1 398 355



Østby Eiendomsutvikling

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	1 022 099	600 945
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	43 925 176	19 605 419
Sum anleggsmidler		<u>44 947 275</u>	<u>20 206 364</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		0	1 447 028
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>314 352</u>	<u>2 475 844</u>
Sum omløpsmidler		<u>314 352</u>	<u>3 922 872</u>
Sum eiendeler		<u>45 261 627</u>	<u>24 129 236</u>



Østby Eiendomsutvikling

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>330 000</u>	<u>330 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-3 623 806	-2 130 623
Sum egenkapital		<u>-3 293 806</u>	<u>-1 800 623</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 990 655	14 000 000
Leverandørgjeld		567 883	1 932 964
Annen kortsiktig gjeld		<u>-3 105</u>	<u>-3 105</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>38 555 433</u>	<u>15 929 859</u>
Sum gjeld		<u>48 555 433</u>	<u>25 929 859</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>45 261 627</u>	<u>24 129 236</u>

Oslo, 15. juli 2025

Per Espen Skippervold
Styreleder/Daglig leder



Østby Eiendomsutvikling

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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.

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.



Østby Eiendomsutvikling

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	30 000	300 000	-2 130 623	-1 800 623
Egenkapital 01.01.	30 000	300 000	-2 130 623	-1 800 623
Årsresultat	0	0	-1 493 183	-1 493 183
Egenkapital 31.12.	30 000	300 000	-3 623 806	-3 293 806

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	10 000 000	10 000 000
	2024	2023
Byggelån 92303050010	29 731 525	14 000 000
Byggelån 92303829913	4 008 979	0
Byggelån 92303683749	8 159 246	0
Sum	41 899 750	14 000 000

Byggelån 92303050010 har en kredittramme på 29" og overskytende beløp er betalt i 2025

Byggelån 92303829913 har en kredittramme på 4" og overskytende beløp er betalt i 2025

Byggelån 92303683749 har en kredittramme på 8" og overskytende beløp er betalt i 2025

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Captano Partners AS	30	100 %	100 %



Østby Eiendomsutvikling

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 - Fremtidig drift

Egenkapitalen er på -3 293 806. Det er derfor tatt opp lån for å sikre forsvarlig likviditet,

Driften av Østby Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorer.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, merverdier i selskapets eiendom, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



Østby Eiendomsutvikling

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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.

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.



Østby Eiendomsutvikling

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	30 000	300 000	-2 130 623	-1 800 623
Egenkapital 01.01.	30 000	300 000	-2 130 623	-1 800 623
Årsresultat	0	0	-1 493 183	-1 493 183
Egenkapital 31.12.	30 000	300 000	-3 623 806	-3 293 806

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	10 000 000	10 000 000
	2024	2023
Byggelån 92303050010	29 731 525	14 000 000
Byggelån 92303829913	4 008 979	0
Byggelån 92303683749	8 159 246	0
Sum	41 899 750	14 000 000

Byggelån 92303050010 har en kredittramme på 29" og overskytende beløp er betalt i 2025

Byggelån 92303829913 har en kredittramme på 4" og overskytende beløp er betalt i 2025

Byggelån 92303683749 har en kredittramme på 8" og overskytende beløp er betalt i 2025

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Captano Partners AS	30	100 %	100 %



Østby Eiendomsutvikling

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 - Fremtidig drift

Egenkapitalen er på -3 293 806. Det er derfor tatt opp lån for å sikre forsvarlig likviditet,

Driften av Østby Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorer.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, merverdier i selskapets eiendom, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.