



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 716 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: XBO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 17.08.2021 - 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: Rolf Landa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

### 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, 17.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 350 000	53 000
Annen driftsinntekt		335 780	15 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 685 780</b>	<b>68 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 850 317	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 436	
Annen driftskostnad		523 625	220 778
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 383 378</b>	<b>220 778</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>302 402</b>	<b>-152 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 866	628
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 866</b>	<b>628</b>
Annen rentekostnad		6 600	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 600</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-4 734</b>	<b>628</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>297 668</b>	<b>-152 150</b>
Skattekostnad på resultat	2	32 014	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		152 150	-152 150
Avsatt til annen egenkapital		113 505	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer	3	265 654	-152 150



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		736 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>736 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>736 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>33 287 739</b>	<b>21 948 292</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		14 068	12 456
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 068</b>	<b>12 456</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		679 935	1 898 015
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>679 935</b>	<b>1 898 015</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 981 741</b>	<b>23 858 763</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 717 741</b>	<b>23 858 763</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		113 505	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap			152 150
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>113 505</b>	<b>-152 150</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>143 505</b>	<b>-122 150</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	32 014	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>32 014</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	22 459 238	16 920 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	11 800 000	6 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 259 238</b>	<b>23 820 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 291 252</b>	<b>23 820 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		79 371	67 216
Annen kortsiktig gjeld		203 614	93 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>282 985</b>	<b>160 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 574 237</b>	<b>23 980 912</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 717 741</b>	<b>23 858 763</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 424659

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 716 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: XBO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 17.08.2021 - 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: Rolf Landa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

#### 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, 25.05.2023

---

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: 927 716 232  
XBO EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 350 000	53 000
Annen driftsinntekt		335 780	15 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 685 780</b>	<b>68 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 850 317	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 436	
Annen driftskostnad		523 625	220 778
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 383 378</b>	<b>220 778</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>302 402</b>	<b>-152 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 866	628
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 866</b>	<b>628</b>
Annen rentekostnad		6 600	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 600</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-4 734</b>	<b>628</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	2	32 014	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		152 150	-152 150
Avsatt til annen egenkapital		113 505	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>265 654</b>	<b>-152 150</b>



Organisasjonsnr: 927 716 232  
XBO EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

Sum varige driftsmidler	4	736 000	
-------------------------	---	---------	--

		736 000	
--	--	---------	--

Sum anleggsmidler		736 000	0
-------------------	--	---------	---

#### Omløpsmidler

#### Varer

Sum varer	5	33 287 739	21 948 292
-----------	---	------------	------------

#### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

Sum fordringer		14 068	12 456
----------------	--	--------	--------

		14 068	12 456
--	--	--------	--------

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

Sum bankinnskudd,		679 935	1 898 015
-------------------	--	---------	-----------

kontanter og lignende		679 935	1 898 015
-----------------------	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler		33 981 741	23 858 763
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		34 717 741	23 858 763
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Sum innskutt egenkapital	6	30 000	30 000
--------------------------	---	--------	--------

		30 000	30 000
--	--	--------	--------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Udekket tap		113 505	152 150
-------------	--	---------	---------

Sum opptjent egenkapital		113 505	-152 150
--------------------------	--	---------	----------

		113 505	-152 150
--	--	---------	----------

Sum egenkapital	3	143 505	-122 150
-----------------	---	---------	----------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	2	32 014	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>32 014</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 5	22 459 238	16 920 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	11 800 000	6 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 259 238</b>	<b>23 820 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 291 252</b>	<b>23 820 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		79 371	67 216
Annen kortsiktig gjeld		203 614	93 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>282 985</b>	<b>160 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 574 237</b>	<b>23 980 912</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 717 741</b>	<b>23 858 763</b>



Organisasjonsnr: 927 716 232  
XBO EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



REVISJONSFIRMAET  
Hem · Langemyhr · Olsen as

## Valgmuligheter regnskapsloven

Regnskapspost	Hovedregel	Forenkling	HLO anbefaler
Varelager - egentilvirkede	Full tilvirkningskost	Variabel tilvirkningskost	Full tilvirkning
Ombyttbare finansielle eiendeler (kjøpt aksjer i andre selskap)	Gjennomsnittsverdi	Tilordre anskaffelseskost etter FIFO-metoden	Kostpris, FIFO m/nedskrivn.plikt
Markedsbaserte finansielle omløpsmidler (Børs)	Virkelig verdi	Laveste verdis prinsipp m/betinget nedskrivn.plikt	Virkelig verdi
Pensjonsforpliktelse som er forsikret	Balanseføring av forpliktelsen	Ingen balanseføring	Ingen balanseføring
Premiefond	Balanseføring	Resultatføring	Balanseføring GRS 6.1.1.1.2
Leieavtaler	Balanseføring	Ingen balanseføring	Ingen balanseføring
Anleggskontrakter	Løpende avregning	Fullført kontrakt	Løpende avregning *
Fusjon (små før fusjon)	"Virkelig verdi"	Videreføre eiendeler og gjeld til balanseførte verdier (Kontinuitet)	Kontinuitet
Prinsippendring	Mot egenkapitalen	Resultatføring	Konkret vurdering **
Investering i datter og TS	EK metoden	Kostmetoden	Kostmetoden

\* med eller uten fortjeneste

\*\* Vesentlig -> EK, uvesentlig -> resultatføres

## Valgmuligheter GRS

Regnskapspost	Hovedregel	Forenkling	HLO anbefaler
Utsatt skattefordel	Balanseføring	Balanseføring kan unnlates	Balanseføring kan unnlates
Avtalefestet pensjon AFP ***	Balanseføre forpliktelsen	Balanseføring kan unnlates	Balanseføring kan unnlates
Egen utvikling av immaterielle eiendeler	Balanseføring	Kostnadsføring	Kostnadsføring
Utsatt inntekt	Utsette inntekten	Avsette for kostnader	Avsette for kostnader
Utgifter til vedlikehold og fjerning	Sammenstilles med inntekt	Resultatføres når det utføres	Resultatføres når det utføres

\*\*\* Må ikke forveksles med avtalefestet pensjon finansiert over driften.



## Firma: XBO Eiendomsutvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgdgang.

#### Leieinntekter

Leieinntekter regnskapsføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet, og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedfor.

#### Varige driftsmidler

Varige drift avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### Varebeholdninger

Beholdning av eiendom under utvikling er vurdert til laveste av variabel tilvirkningskost og virkelig verdi

#### Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap.

#### Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring utsatt skatt.

#### Fortsatt drift

Regnskapet settes opp under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 2 - Skatt

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.22	31.12.21	Endring
Varige driftsmidler	139 651	0	139 651
Eiendom under utvikling	1 098 696	133 696	965 000
Sum midlertidige forskjeller	1 238 347	133 696	1 104 651
Underskudd til fremføring	-1 092 829	-285 846	-806 983
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	145 518	-152 150	297 668
Utsatt skatt/-skattefordel 22%/22%	32 014	-33 473	65 487

Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad

og skattepliktig inntekt:

Resultat før skattekostnad	297 668
Avgitt konsernbidrag	0
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 104 651
<b>Årets skattepliktig inntekt</b>	<b>-806 982</b>
<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av skattekostnad i resultatregnskapet

Betalbar skatt på årets resultat	0
Endring utsatt skatt	32 014
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>32 014</b>

## Note 3 - Egenkapital

	Annen innskutt			Sum
	Aksjekapital	egenkapital	Udekket tap	
Pr. 01.01	30 000	0	-152 150	-122 150
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	113 505	152 150	265 655
<b>Pr. 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>113 505</b>	<b>0</b>	<b>143 505</b>

## Note 4 - Varige driftsmidler

	Bil, driftsløse,	Totalt
	inventar og annet utstyr	
Anskaffelseskost 01.01	0	0
Tilgang i år	745 436	745 436
Avgang i år	0	0
Akk. ordinære avskrivninger	9 436	9 436
Bokført verdi 31.12	736 000	736 000
Årets ordinære avskrivninger	9 436	9 436
Avskrivningsplan lineær	10-33%	



## Note 5 - Fordring, gjeld og garantiforpliktelser

<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 160 000	16 920 000
<b>Gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	200 000	0
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Eiendommer under utvikling	33 287 739	21 948 292
Pant i bil*	650 000	

\* Til sikkerhet kun for lån i BrageFinans

## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 3000 aksjer à kr. 10, til sammen kr. 30.000.

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel
La Punta 27 AS	50,0 % Eies av daglig leder/styremedlem Rolf Landa
Heb Invest AS	16,7 % Eies av styremedlem Hans Erik Bø
Rosslund Invest AS	16,7 % Eies av styremedlem Trond Rosslund
XL Eiendom AS	16,7 % Eies av styreleder Vidar Rosslund

### Pr. 31.12 skylder selskapet følgende:

La Punta 27 AS	3 900 000
Heb Invest AS	1 300 000
Rosslund Invest AS	1 300 000
XL Eiendom AS	5 300 000

