



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 331 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Per-Espen Skippervold
Behrens' gate 8A
0257 OSLO

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: Per-Espen Skippervold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	93 019	49 010
Sum kostnader		93 019	49 010
Driftsresultat		-93 019	-49 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9	90
Sum finansinntekter		9	90
Annen rentekostnad		558 598	238 277
Sum finanskostnader		558 598	238 277
Netto finans		-558 589	-238 187
Ordinært resultat før skattekostnad		-651 608	-287 197
Skattekostnad på resultat	2	-143 354	-63 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		-508 254	-224 014
Årsresultat	5	-508 254	-224 014
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-508 254	-224 014
Totalresultat		-508 254	-224 014
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-508 254	-224 014
Sum overføringer og disponeringer		-508 254	-224 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	206 537	63 183
Sum immaterielle eiendeler		206 537	63 183
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 693 622	9 826 012
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 8	10 693 622	9 826 012
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		10 900 159	9 889 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		35 237	24 587
Konsernfordringer	7		365 054
Sum fordringer		35 237	389 641
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 938	185 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 938	185 488
Sum omløpsmidler		62 175	575 129
SUM EIENDELER		10 962 334	10 464 324

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		732 268	224 014
Sum opptjent egenkapital		-732 268	-224 014
Sum egenkapital	5, 6	-402 268	105 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 000 000	10 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	759 946	
Sum annen langsiktig gjeld		10 759 946	10 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 759 946	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		426 461	358 338
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		178 195	
Sum kortsiktig gjeld		604 656	358 338
Sum gjeld		11 364 602	10 358 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 962 334	10 464 324
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 643138

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 331 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Per-Espen Skippervold
Behrens' gate 8A
0257 OSLO

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: Per-Espen Skippervold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

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, 24.07.2023

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: 827 331 902
ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	93 019	49 010
Sum kostnader		93 019	49 010
Driftsresultat		-93 019	-49 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9	90
Sum finansinntekter		9	90
Annen rentekostnad		558 598	238 277
Sum finanskostnader		558 598	238 277
Netto finans		-558 589	-238 187
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	-651 608	-287 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-143 354	-63 183
Årsresultat	5	-508 254	-224 014
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-508 254	-224 014
Totalresultat		-508 254	-224 014
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-508 254	-224 014
Sum overføringer og disponeringer		-508 254	-224 014



Organisasjonsnr: 827 331 902
ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	206 537	63 183
Sum immaterielle eiendeler		206 537	63 183

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 693 622	9 826 012
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 8	10 693 622	9 826 012

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		10 900 159	9 889 195

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		35 237	24 587
Konsernfordringer	7		365 054
Sum fordringer		35 237	389 641

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		26 938	185 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 938	185 488

Sum omløpsmidler		62 175	575 129
-------------------------	--	---------------	----------------

SUM EIENDELER		10 962 334	10 464 324
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	30 000	30 000
--------------	---	--------	--------



Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		732 268	224 014
Sum opptjent egenkapital		-732 268	-224 014
Sum egenkapital	5, 6	-402 268	105 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	10 000 000	10 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	759 946	
Sum annen langsiktig gjeld		10 759 946	10 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 759 946	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		426 461	358 338
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		178 195	
Sum kortsiktig gjeld		604 656	358 338
Sum gjeld		11 364 602	10 358 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 962 334	10 464 324
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 827 331 902
ØSTBY 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.



Årsregnskap 2022

Østby Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 827 331 902



Resultatregnskap
Østby Eiendomsutvikling AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Annen driftskostnad	1	93 019	49 010
Sum driftskostnader		93 019	49 010
Driftsresultat		-93 019	-49 010
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		9	90
Annen rentekostnad		558 598	238 277
Resultat av finansposter		-558 589	-238 187
Resultat før skattekostnad		-651 608	-287 197
Skattekostnad på resultat	2	-143 354	-63 183
Resultat		-508 254	-224 014
Årsresultat	5	-508 254	-224 014
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		508 254	224 014
Sum overføringer		-508 254	-224 014



Balanse
Østby Eiendomsutvikling AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	2	206 537	63 183
Sum immaterielle eiendeler		206 537	63 183
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 693 622	9 826 012
Sum varige driftsmidler	3, 8	10 693 622	9 826 012
Sum anleggsmidler		10 900 159	9 889 195
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		35 237	24 587
Konsernfordringer	7	0	365 054
Sum fordringer		35 237	389 641
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 938	185 488
Sum omløpsmidler		62 175	575 129
Sum eiendeler		10 962 334	10 464 324



Balanse
Østby Eiendomsutvikling AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-732 268	-224 014
Sum opptjent egenkapital		-732 268	-224 014
Sum egenkapital	5, 6	-402 268	105 986
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 000 000	10 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	759 946	0
Sum annen langsiktig gjeld		10 759 946	10 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		426 461	358 338
Annen kortsiktig gjeld		178 195	0
Sum kortsiktig gjeld		604 656	358 338
Sum gjeld		11 364 602	10 358 338
Sum egenkapital og gjeld		10 962 334	10 464 324

27.06.2023
Styret i Østby Eiendomsutvikling AS

Per-Espen Skippervold
Styreleder/daglig leder



Østby Eiendomsutvikling AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - 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.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Sum	0	0

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Skatt

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-143 354	-63 183
Skattekostnad ordinært resultat	-143 354	-63 183
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-651 608	-287 197
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-651 608	-287 197
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-938 805	-287 197	651 608
Grunnlag for utsatt skattefordel	-938 805	-287 197	651 608
Utsatt skattefordel (22 %)	-206 537	-63 183	143 354



Østby Eiendomsutvikling AS

Note 3 Anleggsmidler

	BYGNINGER OG TOMTER	SUM
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	9 826 012	9 826 012
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	867 610	867 610
= Anskaffelseskost 31.12.22	10 693 622	10 693 622
= Bokført verdi 31.12.22	10 693 622	10 693 622

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ØSTBY EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	ANTALL	PÅLYDENDE	BOKFØRT
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
Sum	30		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	ORDINÆRE	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Captano Partners AS	30	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL / UDEKKET TAP (-)	SUM EGENKAPITAL
Pr 31.12.2021	30 000	300 000	-224 014	105 986
Årets resultat			-508 254	-508 254
Pr 31.12.2022	30 000	300 000	-732 268	-402 268

Note 6 Fortsatt drift

FORSVARLIG EGENKAPITAL OG LIKVIDITET

Egenkapitalen er på -402 268. Aksjonærene har derfor gitt innlån for å sikre forsvarlig likviditet, jfr note 7.

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, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Note 7 Mellomværender med selskap i samme konsern

FORDRINGER	2022	2021
Captano Partners AS	0	65 054
Pilestredet 41 AS - konsernbidrag	0	300 000
Sum	0	365 054

GJELD	2022	2021
Captano Partners AS	759 946	0

Renter er kostnadsført med 0 mot 0 året før.

Lån fra morselskap med en løpetid på ett år. Imidlertid er det sannsynlig med fornyelse etter utløp for å dekke finansieringsbehov og krav til forsvarlig likviditet.



Østby Eiendomsutvikling AS

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022
PANTSIKRET GJELD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER	
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	10 000 000
Sum	10 000 000
REGNSKAPSFØRT VERDI AV PANTSIKREDE EIENDELER	
Faste eiendommer	10 693 622
Sum	10 693 622