



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	993 811 556
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse:	Høymyrveien 4A 1719 GREÅKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Dag Ditlev Evensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		19 492 088	18 322 271
Tilskudd		4 843 200	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		5 649 000	4 979 600
Sum inntekter		29 984 288	28 145 071
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 977 684	1 095 723
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 908	0
Annen driftskostnad		5 440 587	4 455 720
Sum kostnader		7 617 178	5 551 443
Driftsresultat		22 367 110	22 593 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		616	0
Verdiøkning av varige driftsmidler		-8 724	0
Sum finansinntekter		-8 108	0
Annen rentekostnad		6 708 730	6 837 037
Sum finanskostnader		-6 708 730	-6 837 037
Netto finans		-6 716 838	-6 837 037
Resultat før skattekostnad		15 650 273	15 756 591
Skattekostnad	2, 3	2 379 475	2 399 380
Årsresultat		13 270 798	13 357 211
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		13 270 798	13 357 211
Sum overføringer og disponeringer		13 270 798	13 357 211



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	410 118 700	404 469 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		749 717	0
Sum varige driftsmidler		410 868 417	404 469 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		410 868 417	404 469 700
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 628	1 557
Sum fordringer		2 628	1 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 588 058	3 732 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 588 058	3 732 407
Sum omløpsmidler		2 590 686	3 733 964
SUM EIENDELER		413 459 103	408 203 664

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	44 015 902	38 366 902
Annen egenkapital	8	64 162 014	55 579 743
Sum opptjent egenkapital		108 177 916	93 946 645
Sum egenkapital	8	108 277 916	94 046 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 3	9 690 204	8 440 718
Sum avsetninger for forpliktelser		9 690 204	8 440 718
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	230 708 637	235 368 206
Langsiktig konserngjeld		0	500 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	54 091 311	58 934 511
Sum annen langsiktig gjeld		284 799 948	294 802 717
Sum langsiktig gjeld		294 490 152	303 243 435
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 201 675	3 104 090
Leverandørgjeld		775 228	100 370
Betalbar skatt	2, 3	169 516	1 305 434
Skyldige offentlige avgifter	6	145 167	60 310
Annen kortsiktig gjeld		6 399 449	6 343 379
Sum kortsiktig gjeld		10 691 035	10 913 583
Sum gjeld		305 181 187	314 157 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 459 103	408 203 664



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 373973

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 811 556
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Høymyrveien 4A
1719 GREÅKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Ditlev Evensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 993 811 556
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		19 492 088	18 322 271
Tilskudd		4 843 200	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		5 649 000	4 979 600
Sum inntekter		29 984 288	28 145 071
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 977 684	1 095 723
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 908	0
Annen driftskostnad		5 440 587	4 455 720
Sum kostnader		7 617 178	5 551 443
Driftsresultat		22 367 110	22 593 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		616	0
Verdiøkning av varige driftsmidler		-8 724	0
Sum finansinntekter		-8 108	0
Annen rentekostnad		6 708 730	6 837 037
Sum finanskostnader		-6 708 730	-6 837 037
Netto finans		-6 716 838	-6 837 037
Resultat før skattekostnad		15 650 273	15 756 591
Skattekostnad	2, 3	2 379 475	2 399 380
Årsresultat		13 270 798	13 357 211
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		13 270 798	13 357 211
Sum overføringer og disponeringer		13 270 798	13 357 211



Organisasjonsnr: 993 811 556
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	410 118 700	404 469 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		749 717	0
Sum varige driftsmidler		410 868 417	404 469 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		410 868 417	404 469 700
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 628	1 557
Sum fordringer		2 628	1 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 588 058	3 732 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 588 058	3 732 407
Sum omløpsmidler		2 590 686	3 733 964
SUM EIENDELER		413 459 103	408 203 664

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000



Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	44 015 902	38 366 902
Annen egenkapital	8	64 162 014	55 579 743
Sum opptjent egenkapital		108 177 916	93 946 645
Sum egenkapital	8	108 277 916	94 046 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 3	9 690 204	8 440 718
Sum avsetninger for forpliktelses		9 690 204	8 440 718
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	230 708 637	235 368 206
Langsiktig konserngjeld		0	500 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	54 091 311	58 934 511
Sum annen langsiktig gjeld		284 799 948	294 802 717
Sum langsiktig gjeld		294 490 152	303 243 435
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 201 675	3 104 090
Leverandørgjeld		775 228	100 370
Betalbar skatt	2, 3	169 516	1 305 434
Skyldige offentlige avgifter	6	145 167	60 310
Annen kortsiktig gjeld		6 399 449	6 343 379
Sum kortsiktig gjeld		10 691 035	10 913 583
Sum gjeld		305 181 187	314 157 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 459 103	408 203 664



Organisasjonsnr: 993 811 556
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

GENERELL INFORMASJON Selskapet ble etablert i 2009 Selskapet har hovedfokus på boligeiendommer i sentrale strøk i Østfold og Akershus.

REGNSKAPSPRINSIPPER Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen. **BASISPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med forenklet IFRS av forskrift av 3. november 2014, samt opplysningskrav som følger av regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Årsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av investeringseiendommer. Utarbeidelse av egenskaper i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet er beskrevet i note 2. Årsregnskapet er utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift. **ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER OG NOTEOPPLYSNINGER:** Det er ingen standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på selskapets regnskap. **DRIFTSINNTEKTER** Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, og består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden, andre inntekter inntektsføres når ytelsen er levert. Investeringseiendom er eiendom som er anskaffet for å oppnå avkastning i form av leieinntekter og / eller for å oppnå verdistigning. Investeringseiendom regnskapsfører til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring investeringseiendommer i den perioden det oppstår. **INVESTERINGSEIENDOM** Kostnader som ikke kan belastes leietaker, kostnadsføres når kostnaden er påløpt. Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på selskapets verdsettelsesmodell. Forutsetninger i modellen avstemmes så lang det lar seg gjøre mot eksterne, observerbare eiendomstransaksjoner. Selskapets verdsettelsesmodell verdsetter hver eiendom hver for seg selv. Utgifter knyttet til eiendommen kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. **VARIGE DRIFTSMIDLER** Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. **UTLÅN OG FORDRINGER** Finansielle eiendeler med kontantstrømmer som er faste eller lar seg fastsette og som ikke er notert i et aktivt marked er klassifisert som utlån og fordringer, og som regnskapsførers til amortisert kost, redusert med eventuelle tap ved verdifall. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer. I kategorien utlån og fordringer er andre langsiktige fordringer, kundefordringer og andre fordringer inkludert. **FINANSIELLE FORPLIKTELSER** Finansielle forpliktelser måles til amortisert kost. I kategorien inngår både langsiktig gjeld og annen kortsiktig gjeld. **UTENLANDSK VALUTA** Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. **SKATT** Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell



skattesats 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 reverseres eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsførers til nominelt beløp. BANKINNSKUDD Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter og bankinnskudd SEGMENTRAPPORTERING Selskapet sin virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte boligeiendommer i Viken fylke. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regnes derfor kun å operere i et virksomhetsområde og et geografisk marked, og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon. AKSJEKAPITAL OG OVERKURS Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelser til å overføre kontanter eller eiendeler. KONTANTSTRØMOPPSTILLING Kontantstrømpstilling utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1728714.00	956961.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	245014.00	135899.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3956.00	2863.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1977684.00	1095723.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993811556
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		19 492 088	18 322 271
Tilskudd		4 843 200	4 843 200
Verdøkning investeringseiendommer		5 649 000	4 979 600
Sum driftsinntekter		29 984 288	28 145 071
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-1 977 684	-1 095 723
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-198 908	0
Annen driftskostnad		-5 440 587	-4 455 720
Sum driftskostnader		-7 617 178	-5 551 443
Driftsresultat		22 367 110	22 593 628
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		616	0
Verdøkning av varige driftsmidler		-8 724	0
Sum finansinntekter		-8 108	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-6 708 730	-6 837 037
Sum finanskostnader		-6 708 730	-6 837 037
Netto finans		-6 716 838	-6 837 037
Resultat før skattekostnad		15 650 273	15 756 591
Skattekostnad	2, 3	-2 379 475	-2 399 380
Årsresultat		13 270 798	13 357 211
Overføringer			
Annen egenkapital		13 270 798	13 357 211
Sum overføringer		13 270 798	13 357 211



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	410 118 700	404 469 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		749 717	0
Sum varige driftsmidler		410 868 417	404 469 700
Sum anleggsmidler		410 868 417	404 469 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 628	1 557
Sum fordringer		2 628	1 557
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 588 058	3 732 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 588 058	3 732 407
Sum omløpsmidler		2 590 686	3 733 964
SUM EIENDELER		413 459 103	408 203 664



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	44 015 902	38 366 902
Annen egenkapital	8	64 162 014	55 579 743
Sum opptjent egenkapital		108 177 916	93 946 645
Sum egenkapital	8	108 277 916	94 046 645
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2, 3	9 690 204	8 440 718
Sum avsetning for forpliktelser		9 690 204	8 440 718
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	230 708 637	235 368 206
Langsiktig konserngjeld		0	500 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	54 091 311	58 934 511
Sum annen langsiktig gjeld		284 799 948	294 802 717
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 201 675	3 104 090
Leverandørgjeld		775 228	100 370
Betalbar skatt	2, 3	169 516	1 305 434
Skyldige offentlige avgifter	6	145 167	60 310
Annen kortsiktig gjeld		6 399 449	6 343 379
Sum kortsiktig gjeld		10 691 035	10 913 583
Sum gjeld		305 181 187	314 157 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 459 103	408 203 664

Sarpsborg, 19.03.2024

Dag Ditlev Evensen
styrets leder

Ivar Pedersen
styremedlem

Anne Sofie Bonde
styremedlem / daglig leder



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Noter

Regnskapsprinsipper

GENERELL INFORMASJON

Selskapet ble etablert i 2009

Selskapet har hovedfokus på boligeiendommer i sentrale strøk i Østfold og Akershus.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

BASISPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med forenklet IFRS av forskrift av 3. november 2014, samt opplysningskrav som følger av regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Årsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av investeringseiendommer.

Utarbeidelse av egenskaper i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet er beskrevet i note 2

Årsregnskapet er utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift.

ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER OG NOTEOPPLYSNINGER:

Det er ingen standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på selskapets regnskap.

DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, og består av leieinntekter og annen inntekt.

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden. andre inntekter inntektsføres når ytelsen er levert.

Investeringseiendom er eiendom som er anskaffet for å oppnå avkastning i form av leieinntekter og / eller for å oppnå verdistigning. Investeringseiendom regnskapsfører til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring investeringseiendommer i den perioden det oppstår.

INVESTERINGSEIENDOM

Kostnader som ikke kan belastes leietaker, kostnadsføres når kostnaden er påløpt.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på selskapets verdsettelsesmodell. Forutsetninger i modellen avstemmes så lang det lar seg gjøre mot eksterne, observerbare eiendomstransaksjoner. Selskapets verdsettelsesmodell verdsetter hver eiendom hver for seg selv.

Utgifter knyttet til eiendommen kostnadsfører løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

UTLÅN OG FORDRINGER

Finansielle eiendeler med kontantstrømmer som er faste eller lar seg fastsette og som ikke er notert i et aktivt marked er klassifisert som utlån og fordringer, og som regnskapsførers til amortisert kost, redusert med eventuelle tap ved verdifall. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer. I kategorien utlån og fordringer er andre langsiktige fordringer, kundefordringer og andre fordringer inkludert.

FINANSIELLE FORPLIKTELSE

Finansielle forpliktelser måles til amortisert kost. I kategorien inngår både langsiktig gjeld og annen kortsiktig gjeld.

UTENLANDSK VALUTA

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats 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 reverseres eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsførers til nominelt beløp.

BANKINNSKUDD

Konter og kontantekvivalenter består av konanter og bankinnskudd

SEGMENTRAPPORTERING

Selskapet sin virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte boligeiendommer i Viken fylke. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regnes derfor kun å operere i et virksomhetsområde og et geografisk marked, og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

AKSJEKAPITAL OG OVERKURS

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelser til å overføre konanter eller eiendeler.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstilling utarbeides etter den indirekte metoden. Konanter og kontantekvivalenter omfatter konanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 728 714	956 961
Arbeidsgiveravgift	245 014	135 899
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	3 956	2 863
Sum	1 977 684	1 095 723

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 129 989	1 305 434
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 249 486	1 093 946
Skattekostnad	2 379 475	2 399 380

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	15 650 273	15 756 591
Permanente forskjeller	-4 834 476	-4 843 200
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-5 679 480	-4 979 600
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-4 365 788	0
Skattepliktig inntekt	770 529	5 933 791

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	1 129 989	1 305 434
Betalbar skatt på konsernbidrag	-960 473	0
Sum betalbar skatt i balansen	169 516	1 157 986

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	38 366 902	44 046 382	-5 679 480
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
Netto forskjeller	38 366 902	44 046 382	-5 679 480
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	38 366 902	44 046 382	-5 679 480
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	8 440 718	9 690 204	-1 249 486

Note 4 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	230 708 637	235 368 206
Øvrig gjeld	54 091 311	58 934 511
Sum gjeld	284 799 948	294 302 717
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	410 118 700	404 469 700
Sum balanseført verdi	410 118 700	404 469 700



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Note 5 - Investeringseiendom

(Tall i hele tusen)	2023	2022
Balansført verdi 01.01	404 469 700	399 490 100
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer		
Resultatført verdiendring	5 649 000	4 979 600
Balansført verdi 31.12	410 118 700	404 469 700

Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	80 943
Skyldig skattetrekk	-80 943

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	93 946 645	94 046 645
Årsresultat	0	13 270 798	13 270 798
Mottatt konsernbidrag	0	4 365 788	4 365 788
- Avgitt konsernbidrag	0	-3 405 315	-3 405 315
Egenkapital 31.12.2023	100 000	108 177 916	108 277 916

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Fastsettelse av virkelig verdi

Årsregnskapet er utarbeidet basert på "historisk-kost" prinsippet med unntak av investeringseiendom som er vurdert til virkelig verdi over resultatet. Ledelsen utøver skjønn og tar forutsetninger om fremtidige hendelser ved fastsettelse av virkelig verdi og investeringseiendom. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på erfaring og andre faktorer. De estimater som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i bokført verdi på eiendeler er drøftet nedenfor.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Investeringseiendom

Østfold Boligutleie AS anvender virkelig verdi for sine investeringseiendommer. Investeringseiendommer består av boligeiendommer som primært leies ut til aktører som er berettiget til å motta kommunale støtteordninger.

Finansiell Risikostyring

Selskapet er finansiert med egenkapital og lån fra Husbanken. Selskapet har ingen finansielle derivater.

Styret har vedtatt en finansieringsstrategi for selskapet. Ledelsen foretar en årlig risikovurdering som inkluderer en vurdering av konsernets finansielle risiko.

De viktigste finansielle risiki konsernet er utsatt for er knyttet til markedsrisiko (eiendomsrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko.

Prisrisiko

Østfold Boligutleie AS er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet og markedet for boligeiendom spesielt. Inntektssiden påvirkes av endringer i markedsleie og inflasjon. Disse faktorene endrer seg i stor grad med den generelle økonomiske utviklingen. Størst risiko på kostnadssiden knyttes til byggekostnader som historisk sett tenderer til å øke kraftig ved høykonjunkturer for så å falle tilbake til trendvekst i lavkonjunktur. Eiendomsverdiene påvirkes både av endrede leiepriser og endret kostnadsnivå, men også av endret yield-nivå som styres av rentenivå og investorenes risikovilje og fremtidssyn.

Renterisiko

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Alle lån har en fast rente i inntil 20 år av den første delen av låneperioden.

Kredittrisiko

Selskapet har rutiner for garantistillelser for leietakere. Risiko for at leietakerne i dagens kontraktportefølje ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat, dog kan en kraftig svekking av den generelle økonomiske situasjonen i Norge øke denne risikoen.

Likviditetsrisiko

Selskapet har betydelig ekstern lånefinansiering. De løpende leieinntekter dekker selskapets kortsiktig likviditetsbehov. Nye investeringer vil bli finansiert ved nye låneopptak, innenfor de rammer hvert enkelt prosjekt gir mulighet for, eventuelt ved ytterligere tilførsel av egenkapital fra eiere.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	15 650 273	15 756 591
- Periodens betalte skatt	2 265 907	-1 566
+ Ordinære avskrivninger	198 908	0
+/- Endring i leverandørgjeld	674 858	100 370
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	139 856	6 402 132
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 397 987	22 260 659
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	6 597 625	404 469 700
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 597 625	-404 469 700
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	10 002 769	-294 802 717
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-97 585	-3 104 090
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-9 905 184	297 906 807
= Netto endring i kontanter mv	-2 104 822	-84 302 234
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	3 732 407	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	1 627 585	-84 302 234
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	2 507 115	3 702 412
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	80 943	29 995
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	2 588 058	3 732 407



Eilertsen Revisjon og Regnskap

Org.nr. 913 202 368

Tuneveien 6

1710 Sarpsborg

Til generalforsamlingen i Østfold Boligutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østfold Boligutleie AS som viser et overskudd på kr 13 270 798. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Side 1 av 3



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Side 2 av 3



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Eilertsen Revisjon og Regnskap

Jørgen Skaarød Eilertsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 3 av 3

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Jørgen Skaarød Eilertsen

Eilertsen Revisjon og Regnskap, NO913202368MVA, Tuneveien 6, 1710, Sarpsborg

420ccd9b-a0a3-4cf0-8a5c-ca5de7005f67 - 2024-03-22 16:10:11 UTC +02:00

BankID - c2d7e6ad-33b7-4f9b-b02c-1732a3cde3e6 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/80f91f96-9ce5-4ff9-95cc-1eec9d6d188e>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Årsberetning 2023 for Østfold Boligutleie AS

Virksomhetens art

Østfold Boligutleie AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp, finansiering og utleie av boliger. Selskapet er lokalisert i Sarpsborg kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

Ved inngangen til 2024 var alle selskapets boliger utleid, og selskapet vil ikke kjøpe nye boliger i 2024. Styret regner med tilnærmet samme omsetning og inntjening som i 2023.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret har fra regnskapsåret 2016 valgt å avlegge regnskapet etter IFRS, da styret mener at dette gir et riktig bilde av selskapets eiendomsverdier.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke framgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Selskapet vil i 2024 videreføre strategien fra 2023, med målsetting om samme inntjening som i 2023.

Selskapet anser markedsrisikoen og kredittrisikoen i 2024 som svært moderat, all tid selskapet har 20 års fastrente på alle lån. Alle boligene er utleid, og historisk har selskapet hatt ubetydelig tap på utleide eller ikke utleide leiligheter.

Styret vurderer at selskapet har svært lav likviditetsrisiko. Likviditeten var tilfredsstillende ved inngangen til 2024, og vil holde seg på samme nivå i 2024.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har hatt en heltidsansatt og tre deltidsansatte i 2023. Styret består av to menn og en kvinne.



Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurener det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Østfold Boligutleie AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 13 270 798,- som foreslås disponert til annen egenkapital.

Sarpsborg, 14. mars 2024

Styret i Østfold Boligutleie AS

Dag Ditlev Evensen

Styreleder

Anne Sofie Bonde

Styremedlem og daglig leder

Ivar Pedersen

Styremedlem



Årsregnskap for
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993811556
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		19 492 088	18 322 271
Tilskudd		4 843 200	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		5 649 000	4 979 600
Sum driftsinntekter		29 984 288	28 145 071
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-1 977 684	-1 095 723
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-198 908	0
Annen driftskostnad		-5 440 587	-4 455 720
Sum driftskostnader		-7 617 178	-5 551 443
Driftsresultat		22 367 110	22 593 628
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		616	0
Verdiøkning av varige driftsmidler		-8 724	0
Sum finansinntekter		-8 108	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-6 708 730	-6 837 037
Sum finanskostnader		-6 708 730	-6 837 037
Netto finans		-6 716 838	-6 837 037
Resultat før skattekostnad		15 650 273	15 756 591
Skattekostnad	2, 3	-2 379 475	-2 399 380
Årsresultat		13 270 798	13 357 211
Overføringer			
Annen egenkapital		13 270 798	13 357 211
Sum overføringer		13 270 798	13 357 211



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	410 118 700	404 469 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		749 717	0
Sum varige driftsmidler		410 868 417	404 469 700
Sum anleggsmidler		410 868 417	404 469 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 628	1 557
Sum fordringer		2 628	1 557
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 588 058	3 732 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 588 058	3 732 407
Sum omløpsmidler		2 590 686	3 733 964
SUM EIENDELER		413 459 103	408 203 664



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	44 015 902	38 366 902
Annen egenkapital	8	64 162 014	55 579 743
Sum opptjent egenkapital		108 177 916	93 946 645
Sum egenkapital	8	108 277 916	94 046 645
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2, 3	9 690 204	8 440 718
Sum avsetning for forpliktelser		9 690 204	8 440 718
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	230 708 637	235 368 206
Langsiktig konserngjeld		0	500 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	54 091 311	58 934 511
Sum annen langsiktig gjeld		284 799 948	294 802 717
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 201 675	3 104 090
Leverandørgjeld		775 228	100 370
Betalbar skatt	2, 3	169 516	1 305 434
Skyldige offentlige avgifter	6	145 167	60 310
Annen kortsiktig gjeld		6 399 449	6 343 379
Sum kortsiktig gjeld		10 691 035	10 913 583
Sum gjeld		305 181 187	314 157 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 459 103	408 203 664

Sarpsborg, 19.03.2024

Dag Ditlev Evensen
styrets leder

Ivar Pedersen
styremedlem

Anne Sofie Bonde
styremedlem / daglig leder



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Noter

Regnskapsprinsipper

GENERELL INFORMASJON

Selskapet ble etablert i 2009

Selskapet har hovedfokus på boligeiendommer i sentrale strøk i Østfold og Akershus.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

BASISPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med forenklet IFRS av forskrift av 3. november 2014, samt opplysningskrav som følger av regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Årsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av investeringseiendommer.

Utarbeidelse av egenskaper i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet er beskrevet i note 2

Årsregnskapet er utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift.

ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER OG NOTEOPPLYSNINGER:

Det er ingen standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på selskapets regnskap.

DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, og består av leieinntekter og annen inntekt.

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden. andre inntekter inntektsføres når ytelsen er levert.

Investeringseiendom er eiendom som er anskaffet for å oppnå avkastning i form av leieinntekter og / eller for å oppnå verdistigning. Investeringseiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring investeringseiendommer i den perioden det oppstår.

INVESTERINGSEIENDOM

Kostnader som ikke kan belastes leietaker, kostnadsføres når kostnaden er påløpt.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på selskapets verdsettelsesmodell. Forutsetninger i modellen avstemmes så lang det lar seg gjøre mot eksterne, observerbare eiendomstransaksjoner. Selskapets verdsettelsesmodell verdsetter hver eiendom hver for seg selv.

Utgifter knyttet til eiendommen kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

UTLÅN OG FORDRINGER

Finansielle eiendeler med kontantstrømmer som er faste eller lar seg fastsette og som ikke er notert i et aktivt marked er klassifisert som utlån og fordringer, og som regnskapsførers til amortisert kost, redusert med eventuelle tap ved verdifall. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer. I kategorien utlån og fordringer er andre langsiktige fordringer, kundefordringer og andre fordringer inkludert.

FINANSIELLE FORPLIKTELSE

Finansielle forpliktelser måles til amortisert kost. I kategorien inngår både langsiktig gjeld og annen kortsiktig gjeld.

UTENLANDSK VALUTA

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats 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 reverseres eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsførers til nominelt beløp.

BANKINNSKUD

Konter og kontantekvivalenter består av konanter og bankinnskudd

SEGMENTRAPPORTERING

Selskapet sin virksomhet består hovedsakelig av å eie og forvalte boligeiendommer i Viken fylke. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regnes derfor kun å operere i et virksomhetsområde og et geografisk marked, og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

AKSJEKAPITAL OG OVERKURS

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelser til å overføre konanter eller eiendeler.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstilling utarbeides etter den indirekte metoden. Konanter og kontantekvivalenter omfatter konanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 728 714	956 961
Arbeidsgiveravgift	245 014	135 899
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	3 956	2 863
Sum	1 977 684	1 095 723

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 129 989	1 305 434
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 249 486	1 093 946
Skattekostnad	2 379 475	2 399 380

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	15 650 273	15 756 591
Permanente forskjeller	-4 834 476	-4 843 200
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-5 679 480	-4 979 600
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-4 365 788	0
Skattepliktig inntekt	770 529	5 933 791

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	1 129 989	1 305 434
Betalbar skatt på konsernbidrag	-960 473	0
Sum betalbar skatt i balansen	169 516	1 157 986

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	38 366 902	44 046 382	-5 679 480
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
Netto forskjeller	38 366 902	44 046 382	-5 679 480
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	38 366 902	44 046 382	-5 679 480
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	8 440 718	9 690 204	-1 249 486

Note 4 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	230 708 637	235 368 206
Øvrig gjeld	54 091 311	58 934 511
Sum gjeld	284 799 948	294 302 717
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	410 118 700	404 469 700
Sum balanseført verdi	410 118 700	404 469 700



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Note 5 - Investeringseiendom

(Tall i hele tusen)	2023	2022
Balansført verdi 01.01	404 469 700	399 490 100
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer		
Resultatført verdiendring	5 649 000	4 979 600
Balansført verdi 31.12	410 118 700	404 469 700

Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	80 943
Skyldig skattetrekk	-80 943

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	93 946 645	94 046 645
Årsresultat	0	13 270 798	13 270 798
Mottatt konsernbidrag	0	4 365 788	4 365 788
- Avgitt konsernbidrag	0	-3 405 315	-3 405 315
Egenkapital 31.12.2023	100 000	108 177 916	108 277 916

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Fastsettelse av virkelig verdi

Årsregnskapet er utarbeidet basert på "historisk-kost" prinsippet med unntak av investeringseiendom som er vurdert til virkelig verdi over resultatet. Ledelsen utøver skjønn og tar forutsetninger om fremtidige hendelser ved fastsettelse av virkelig verdi og investeringseiendom. Estimer og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på erfaring og andre faktorer. De estimer som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i bokført verdi på eiendeler er drøftet nedenfor.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Investeringseiendom

Østfold Boligutleie AS anvender virkelig verdi for sine investeringseiendommer. Investeringseiendommer består av boligeiendommer som primært leies ut til aktører som er berettiget til å motta kommunale støtteordninger.

Finansiell Risikostyring

Selskapet er finansiert med egenkapital og lån fra Husbanken. Selskapet har ingen finansielle derivater.

Styret har vedtatt en finansieringsstrategi for selskapet. Ledelsen foretar en årlig risikovurdering som inkluderer en vurdering av konsernets finansielle risiko.

De viktigste finansielle risiki konsernet er utsatt for er knyttet til markedsrisiko (eiendomsrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko.

Prisrisiko

Østfold Boligutleie AS er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet og markedet for boligeiendom spesielt. Inntektssiden påvirkes av endringer i markedsleie og inflasjon. Disse faktorene endrer seg i stor grad med den generelle økonomiske utviklingen. Størst risiko på kostnadssiden knyttes til byggekostnader som historisk sett tenderer til å øke kraftig ved høykonjunkturer for så å falle tilbake til trendvekst i lavkonjunktur. Eiendomsverdiene påvirkes både av endrede leiepriser og endret kostnadsnivå, men også av endret yield-nivå som styres av rentenivå og investorenes risikovilje og fremtidssyn.

Renterisiko

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Alle lån har en fast rente i inntil 20 år av den første delen av låneperioden.

Kredittrisiko

Selskapet har rutiner for garantistillelser for leietakere. Risiko for at leietakerne i dagens kontraktportefølje ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat, dog kan en kraftig svekking av den generelle økonomiske situasjonen i Norge øke denne risikoen.

Likviditetsrisiko

Selskapet har betydelig ekstern lånefinansiering. De løpende leieinntekter dekker selskapets kortsiktig likviditetsbehov. Nye investeringer vil bli finansiert ved nye låneopptak, innenfor de rammer hvert enkelt prosjekt gir mulighet for, eventuelt ved ytterligere tilførsel av egenkapital fra eiere.



Kontantstrøm

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	15 650 273	15 756 591
- Periodens betalte skatt	-1 305 434	-579 397
+ Ordinære avskrivninger	198 908	0
+/- Endring i leverandørgjeld	674 858	100 370
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-266 799	388 009
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 951 806	15 665 573
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-948 625	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-948 625	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 659 569	-4 434 161
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-3 104 090	-4 438 148
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-7 763 659	-8 872 309
= Netto endring i kontanter mv	6 239 522	6 793 264
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	3 732 407	3 090 852
= Kontantbeholdning ved årets utgang	2 507 115	3 702 412
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	2 507 115	3 702 412
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	80 943	29 995
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	2 588 058	3 732 407

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Ivar Pedersen

ce6b2c11-d2cc-45ee-953f-41a1ff10b278 - 2024-03-18 22:02:21 UTC +02:00
BankID - e748f4a1-30c6-4ffc-a9f3-40ab6555f25c - NO

Anne Sofie Bonde

9f14f01d-1f6a-465b-a9db-f96f7dfb7257 - 2024-03-19 10:16:53 UTC +02:00
BankID - 6ddcb64c-d938-4132-92bf-8fe16e3f0f66 - NO

Dag Evensen

ea4ed6aa-3dcb-4f01-9654-f4f8349bdb84 - 2024-03-19 10:18:17 UTC +02:00
BankID - 0863bbd2-d558-404a-99da-5b4b31cf38c5 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9a54930b-f895-4e1e-8145-05a433186a87>

 visma sign
www.vismasign.com