



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 118 022  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTFOLD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bryggeriveien 6  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kjell Arne Møller  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.05.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	47 463	31 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 463</b>	<b>31 129</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 463</b>	<b>-31 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	150 000	150 000
Annen renteinntekt		415	341
Annen finansinntekt	5	121 786	49 938
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			84 496
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>272 201</b>	<b>284 775</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5	14 792	
Annen finanskostnad	5	7 809	2 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 601</b>	<b>2 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>249 600</b>	<b>282 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 137</b>	<b>251 405</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 342	-914
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>205 479</b>	<b>252 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>205 479</b>	<b>252 319</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>205 479</b>	<b>252 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>205 479</b>	<b>252 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	7	500 000	300 000
Overført fra annen egenkapital	7	-294 521	-47 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>205 479</b>	<b>252 319</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	63 000	63 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 000</b>	<b>63 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 000</b>	<b>63 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	397 813	508 553
Markedsbaserte obligasjoner	5	598 855	928 930
<b>Sum investeringer</b>		<b>996 668</b>	<b>1 437 483</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	689 759	377 319
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>689 759</b>	<b>377 319</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 686 426</b>	<b>1 814 802</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 749 426</b>	<b>1 877 802</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 027 061	1 321 582



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 027 061</b>	<b>1 321 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 127 061</b>	<b>1 421 582</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	100 565	125 707
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>100 565</b>	<b>125 707</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>100 565</b>	<b>125 707</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	21 800	30 513
Utbytte	7	500 000	300 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>521 800</b>	<b>330 513</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>622 365</b>	<b>456 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 749 426</b>	<b>1 877 802</b>



## Årsregnskap 2020 Østfold Eiendom AS

---

Organisasjonsnr: 929 118 022



## Resultatregnskap

### Østfold Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	1	47 463	31 129
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>47 463</b>	<b>31 129</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 463</b>	<b>-31 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	150 000	150 000
Annen renteinntekt		415	341
Annen finansinntekt	5	121 786	49 938
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	84 496
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5	14 792	0
Annen finanskostnad	5	7 809	2 242
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>249 600</b>	<b>282 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 137</b>	<b>251 405</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 342	-914
Ordinært resultat		205 479	252 319
<b>Årsresultat</b>		<b>205 479</b>	<b>252 319</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	7	500 000	300 000
Overført fra annen egenkapital	7	294 521	47 681
<b>Sum overføringer</b>		<b>205 479</b>	<b>252 319</b>



**Balanse**  
Østfold Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	63 000	63 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>63 000</u>	<u>63 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>63 000</u>	<u>63 000</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	5	397 813	508 553
Markedsbaserte obligasjoner	5	598 855	928 930
<b>Sum investeringer</b>		<u>996 668</u>	<u>1 437 483</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	689 759	377 319
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>689 759</u>	<u>377 319</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>1 686 426</u>	<u>1 814 802</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>1 749 426</u>	<u>1 877 802</u>



**Balanse**  
**Østfold Eiendom AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	1 027 061	1 321 582
Sum opptjent egenkapital		<u>1 027 061</u>	<u>1 321 582</u>
Sum egenkapital		<u>1 127 061</u>	<u>1 421 582</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	100 565	125 707
Sum avsetning for forpliktelser		<u>100 565</u>	<u>125 707</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	3	21 800	30 513
Utbytte	7	500 000	300 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>521 800</u>	<u>330 513</u>
Sum gjeld		<u>622 365</u>	<u>456 220</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 749 426</u>	<u>1 877 802</u>

Fredrikstad, 03.03.2021  
Styret i Østfold Eiendom AS

  
Kjell Arne Møller  
Styreleder/daglig leder



## Noter til regnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatte utdelinger, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % 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 reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Note 1 - Lønn og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Hororar til revisor fordeler seg på revisjon med kr 13 200 og annen bistand med kr 13 500.

*Beløp er ekskl. mva.*

### Note 2 - Bundne bankinnskudd

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd.



## Noter til regnskapet 2020

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	21 800	30 513
Endring i utsatt skatt	-25 142	-31 427
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-3 342</b>	<b>-914</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	202 137	251 405
Permanente forskjeller	-217 324	-255 559
Endring i midlertidige forskjeller	114 279	142 850
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>99 093</b>	<b>138 695</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	21 800	30 513
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>21 800</b>	<b>30 513</b>

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	13 106	16 382	3 276
Gevinst - og tapskonto	444 009	555 012	111 003
<b>Sum</b>	<b>457 115</b>	<b>571 394</b>	<b>114 279</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>457 115</b>	<b>571 394</b>	<b>114 279</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>100 565</b>	<b>125 707</b>	<b>25 141</b>

### Note 4 - Tilknyttet selskap

Hvalstrand Marina	Eierandel	Antall aksjer	Kostpris	Pålydende	Bokført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
	30 %	30	1 300	1 200	39 000		
	20 %	20	1 200	1 200	24 000		
<b>Sum</b>	<b>50 %</b>	<b>50</b>			<b>63 000</b>	<b>-8 655</b>	<b>1 398 335</b>

Selskapet ble stiftet 1. september 2001 og har forretningskontor i Hvaler kommune.



## Noter til regnskapet 2020

### Note 5 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

	Kostpris	Årets resultatførte verdiending	Bokført verdi per 31.12.2020
Aksjefond	319 412	-9 818	397 813
Obligasjonsfond	585 059	-4 974	598 855

### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2020. består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A- aksjer	100	1 000	100 000

#### Eierstruktur

Aksjonæren i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2020. var:

	A- aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kjell Arne Møller, styreleder/daglig leder	100	100 %	100 %
Sum	100	100 %	100 %

### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020.	100 000	1 321 582	1 421 582
Årets overskudd		205 479	205 479
Utbytte		-500 000	-500 000
<b>Egenkapital 31.12.2020.</b>	<b>100 000</b>	<b>1 027 061</b>	<b>1 127 061</b>

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.



BDO AS  
Wilbergjordet 2  
Postboks 812  
1609 Fredrikstad

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østfold Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østfold Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Fredrikstad, 3. mars 2021

BDO AS

Vidar Hermansen  
statsautorisert revisor