



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 523 378
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTBERGS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Morten Kristian Lie Østberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.01.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 18.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 002 195	364 943
Sum inntekter		2 002 195	364 943
Kostnader			
Varekostnad		93 223	
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 033 961	938 018
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		927 584	111 986
Sum kostnader		2 054 768	1 050 004
Driftsresultat		-52 573	-685 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-20 024 501	
Annen renteinntekt		16 386	303 851
Sum finansinntekter		-20 008 115	303 851
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 214 380	
Annen rentekostnad		17 019 311	200 000
Annen finanskostnad		3 269 200	
Sum finanskostnader		21 502 891	200 000
Netto finans		-41 511 006	103 851
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 563 579	-581 209
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-4 662 077	-127 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		-36 901 502	-453 343
Årsresultat	2	-36 901 502	-453 343
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-36 901 502	-453 343
Totalresultat		-36 901 502	-453 343



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	3, 6	4 789 943	127 866
Goodwill	3		
Sum immaterielle eiendeler		4 789 943	127 866
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	44 154 821	45 854 627
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Inventar og innredning	3	391 460	519 384
Sum varige driftsmidler	8	44 546 281	46 374 011
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	30 000	19 108 435
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	7	94 985 362	39 151 286
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 604 733	36 829 353
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	1 640 605	11 743 621
Andre langsiktige fordringer	5	5 800 813	
Sum finansielle anleggsmidler		107 061 513	106 832 696
Sum anleggsmidler		156 397 737	153 334 573
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	504 813	440 924
Sum fordringer		504 813	440 924
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		772 782	690 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 782	690 417
Sum omløpsmidler		1 277 595	1 131 340
SUM EIENDELER		157 675 331	154 465 913
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	1 500 000	1 500 000
Overkurs		88 552 800	88 552 800
Annen innskutt egenkapital	2		
Sum innskutt egenkapital		90 052 800	90 052 800
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	-37 360 415	-458 913
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		-37 360 415	-458 913
Sum egenkapital		52 692 385	89 593 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	41 128 085	64 681 792
Langsiktig konserngjeld	7, 8	25 057 752	
Sum annen langsiktig gjeld		66 185 837	64 681 792
Sum langsiktig gjeld		66 185 837	64 681 792
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Leverandørgjeld	7	826 887	141 432
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		56 725	48 803
Kortsiktig konserngjeld	7	1 389 525	
Annen kortsiktig gjeld	7	36 523 971	
Sum kortsiktig gjeld		38 797 109	190 235
Sum gjeld		104 982 946	64 872 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 675 331	154 465 913
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Til generalforsamlingen i Østbergs Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østbergs Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 med revisjonen 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 forutar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Østbergs Eiendom AS

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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. september, 2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Selskapet har gitt lån på kr 5 764 280 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet. Dette forholdet kan etter omstendighetene lede til ansvar for styret.

Sarpsborg, 5. januar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



Årsregnskap 2019

Østbergs
Eiendom AS

Org.nr.:921 523 378



Resultatregnskap Østbergs Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		2 002 195	364 943
Sum driftsinntekter		2 002 195	364 943
Varekostnad		93 223	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 033 961	938 018
Annen driftskostnad		927 584	111 986
Sum driftskostnader		2 054 768	1 050 004
Driftsresultat		-52 573	-685 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-20 024 501	0
Annen renteinntekt		16 386	303 851
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 214 380	0
Annen rentekostnad		17 019 311	200 000
Annen finanskostnad		3 269 200	0
Resultat av finansposter		-41 511 006	103 851
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 563 579	-581 209
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-4 662 077	-127 866
Ordinært resultat		-36 901 502	-453 343
Årsresultat	2	-36 901 502	-453 343



Balanse
Østbergs Eiendom AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 6	4 789 943	127 866
Sum immaterielle eiendeler		4 789 943	127 866
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	44 154 821	45 854 627
Inventar og innredning	3	391 460	519 384
Sum varige driftsmidler	8	44 546 281	46 374 011
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	30 000	19 108 435
Lån til foretak i samme konsern	7	94 985 362	39 151 286
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 604 733	36 829 353
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	1 640 605	11 743 621
Andre langsiktige fordringer	5	5 800 813	0
Sum finansielle anleggsmidler		107 061 513	106 832 696
Sum anleggsmidler		156 397 737	153 334 573
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	504 813	440 924
Sum fordringer		504 813	440 924
Bankinnskudd, kontanter o.l.		772 782	690 417
Sum omløpsmidler		1 277 595	1 131 340
Sum eiendeler		157 675 331	154 465 913

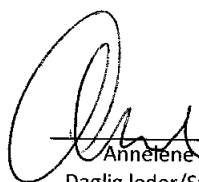


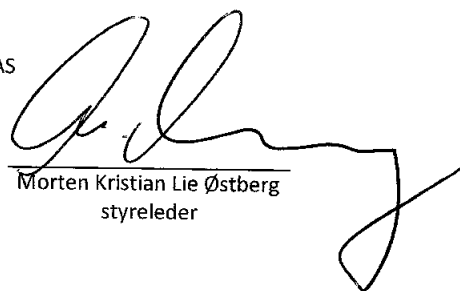
Balanse

Østbergs Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	1 500 000	1 500 000
Overkurs		88 552 800	88 552 800
Sum innskutt egenkapital		90 052 800	90 052 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-37 360 415	-458 913
Sum opptjent egenkapital		-37 360 415	-458 913
Sum egenkapital		52 692 385	89 593 887
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	41 128 085	64 681 792
Langsiktig konserngjeld	7, 8	25 057 752	0
Sum annen langsiktig gjeld		66 185 837	64 681 792
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	826 887	141 432
Skyldig offentlige avgifter		56 725	48 803
Konserngjeld	7	1 389 525	0
Annen kortsiktig gjeld	7	36 523 971	0
Sum kortsiktig gjeld		38 797 109	190 235
Sum gjeld		104 982 946	64 872 026
Sum egenkapital og gjeld		157 675 331	154 465 913

Moss, 05.01.2021
Styret i Østbergs Eiendom AS


Annelene Østberg
Daglig leder/Styremedlem


Morten Kristian Lie Østberg
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall.

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 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 500 000 består av 1 500 000 aksjer à kr. 1.

Alle aksjer er eid av morselskapet Østbergs AS med forretningsadresse Varnaveien 34,1523 MOSS. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Østbergs Eiendom AS fås utlevert.

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	1 500 000	88 552 800	-458 913	89 593 887
Årets resultat	0	0	-36 901 502	-36 901 502
Egenkapital 31.12.2019	1 500 000	88 552 800	-37 360 415	52 692 385

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Inventar og innredning	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2019	46 760 664	639 625	47 400 289
Tilgang	137 033	0	137 033
Avgang	-930 802	0	-930 802
Anskaffelseskost 31.12.2019	45 966 895	639 625	46 606 520
Akkumulerte avskrivninger	1 812 074	248 165	2 060 239
Bokført verdi 31.12.2019	44 154 821	391 460	44 546 281
Årets avskrivninger	906 037	127 924	1 033 961
Forventet økonomisk levetid	50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Saldo 2 % (Bygg)	Lineær	



Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Stavangerhus AS	Moss, Norge	100,0%	1 137 707	1 539 927	30 000
Balanseført verdi 31.12.2019					30 000

Tilknyttet selskapet					
T13 Eiendom AS	Moss, Norge	49,8 %	-18 758 884	-28 286 415	0
Destination Långflon AB	Sverige	76 %	85 343	-170 717	2 513 591
Mosseregionens Eiendomsutvikling	Moss, Norge	34 %	6 150 418	-44 735 279	2 091 142
Balanseført verdi 31.12.2019					4 604 733

Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2019	2018
Gevinst salg aksjer i Klara AS	601 357	0
Utbytte fra Mosseregionens Eiendomsutvikling AS	11 594 000	0
Nedskrivning aksjer i T 13 Eiendom AS	-14 251 000	0
Nedskrivning aksjer i Mosseregionens Eiendomsutvikling AS	-17 968 858	0
Sum	-20 024 501	0

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Foretaket har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsperioden.

Lån	Styrets leder
Lånet er i gitt i strid med aksjelovens regler, da det ikke er stilt sikkerhet for lånet.	5 764 280

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	39 000	10 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	12 650	0
Sum	51 650	10 000



Note 6 Skatt

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	23 206	78 292	55 085
Sum	23 206	78 292	55 085
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 795 674	-659 501	21 136 173
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-21 772 467	-581 209	21 191 258
Utsatt skatt (22 %)		-4 789 943	4 789 943
Årets skattekostnad		2019	2018
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-41 563 579	-581 209
Permanente forskjeller		20 372 321	0
Endring i midlertidige forskjeller		55 085	-78 292
Skattepliktig inntekt		-21 136 173	-659 501
Årets skattekostnad		2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-4 662 077	-127 866
Skattekostnad ordinært resultat		-4 662 077	-127 866
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-41 563 579	-581 209
Beregnet skatt av resultat før skatt		-9 143 987	-133 678
Skatteeffekt av permanente forskjeller		4 481 911	0
Effekt av endring av skattesats		0	5 812
Sum		-4 662 077	-127 866
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat			0
Sum betalbar skatt i balansen			0

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Østbergs AS	0	0	68 766 375	11 589 447
T 13 Eiendom AS	0	0	25 998 987	21 401 365
Adapta Motorsport AS	0	0	220 000	6 160 475
Klara AS	0	0	0	6 444 455
Mosseregionens Eiendomsutvikling AS	0	0	1 349 559	5 044 964
Destinasjon Långflon AB	0	0	291 046	254 202
Sum	0	0	96 625 967	50 894 908



	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Østbergs AS	0	0	25 057 752	0
Stavangerhus AS	0	0	1 389 525	0
Sum	0	0	26 447 277	0

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 128 085	64 681 792
Langsiktig konsern gjeld	25 057 752	0
Annen kortsiktig gjeld	35 642 103	0
Sum	101 827 941	64 681 792

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2019	2018
Tomter, bygninger	44 546 281	46 374 011
Fordringer	102 931 593	70 414 267
Sum	147 477 873	116 788 277

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for andres gjeld	2019	2018
Tomter, bygninger	44 546 281	46 374 011
Pålydende pantstillelser	29 500 000	0

Andre sikkerheter stilt for selskapets gjeld

	2019	2018
Selvskyldnerkausjoner fra styrets leder pålydende	30 000 000	0
Pant i styreleders aksjer i Østbergs AS antall	5 060 803	0
Pant i styreleders aksjer i Østbergs AS pålydende	15 000 000	0
Pant i eiendom eid av selskapet T13 Eiendom AS pålydende	15 300 000	0