



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Evensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	10	5 331 207	6 693 200
Leieinntekter		17 626 992	17 119 344
Sum inntekter		22 958 199	23 812 544
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 12	1 245 385	847 222
Annen driftskostnad		4 404 615	4 223 896
Sum kostnader		5 650 001	5 071 118
Driftsresultat		17 308 198	18 741 426
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			309
Verdiøkning av varige driftsmidler	2	2 875 800	7 513 537
Sum finansinntekter		2 875 800	7 513 846
Annen rentekostnad		6 955 577	7 090 378
Sum finanskostnader		6 955 577	7 090 378
Netto finans		-4 079 777	423 468
Ordinært resultat før skattekostnad		13 228 421	19 164 894
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 212 073	3 151 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 016 348	16 013 881
Årsresultat	7	12 016 348	16 013 881
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	7	12 016 348	16 013 881
Sum overføringer og disponeringer		12 016 348	16 013 881



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 14	399 490 100	396 614 300
Sum varige driftsmidler	2	399 490 100	396 614 300
Andre fordringer			
Sum anleggsmidler		399 490 100	396 614 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		961	653
Sum fordringer		961	653
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	3 090 852	2 857 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 090 852	2 857 260
Sum omløpsmidler		3 091 813	2 857 913
SUM EIENDELER		402 581 913	399 472 213
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital	7	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond (FFV / FUG)	7	33 387 302	30 511 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	7	47 202 133	38 061 585
Sum opptjent egenkapital	7	80 589 435	68 573 087
Sum egenkapital	7	80 689 435	68 673 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	7 345 206	6 712 530
Sum avsetninger for forpliktelser		7 345 206	6 712 530
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	242 906 457	243 032 671
Øvrig langsiktig gjeld	10, 11	59 339 563	68 620 911
Sum annen langsiktig gjeld	10, 11	302 246 020	311 653 582
Sum langsiktig gjeld	10	309 591 226	318 366 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		685 461	121 179
Betalbar skatt	8	579 397	1 498 035
Skyldige offentlige avgifter		87 131	82 367
Kortsiktig konserngjeld			113 214
Annen kortsiktig gjeld		10 949 265	10 618 219
Sum kortsiktig gjeld		12 301 253	12 433 014
Sum gjeld		321 892 479	330 799 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		402 581 913	399 472 213



Noter 2021 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

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 skjønsmessige 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. Påkostnader 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 regnskapsføres 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 regnskapsføres 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

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



Note 1 - 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.

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.

Note 2 - Investeringseiendom

(Tall i hele tusen)	2021	2020
Balansført verdi 01.01	396 614 300	389 015 163
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer		
Resultatført verdiendring	2 875 800	7 599 137
Balansført verdi 31.12	399 490 100	396 614 300

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - 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 fiske 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 eksterne 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.



Note 5 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 46 598. Skyldig skattetrekk er kr 46 598.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
Sum	100		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100,00%	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Fond	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	30 511 502	38 061 585	68 673 087
Årets resultat	0	2 875 800	8 507 872	11 383 672
Egenkapital 31.12.2021	100 000	33 387 302	46 569 457	80 056 759

Note 8 - Skatt

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	13 228 421
+/- Permanente forskjeller	(7 719 000)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(2 875 800)
Årets skattegrunnlag	2 633 621
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	579 397
Sum	579 397
+/- Endring i utsatt skatt	632 676
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 212 073
Betalbar skatt i skattekostnad	579 397
Betalbar skatt i balansen	579 397

Note 9 - Midl. 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:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	30 511 502	33 387 302	(2 875 800)
Sum midlertidige forskjeller	30 511 502	33 387 302	(2 875 800)
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	6 712 530	7 345 206	(632 676)



Note 10 - Langsiktig gjeld

Selskapet oppfører bygninger som finansieres av Husbanken gjennom lån og tilskudd. Fordeling pr. 31.12 er som følger :

Spesifikasjon	2021	2020
Lån Husbanken	242 906 457	243 032 671
Tilskudd Husbanken	60 375 421	68 620 911
Sum	303 281 878	311 653 582

Lån Husbanken:

Det er inngått annuitetslån på 30-40 år med Husbanken på hvert enkelt boligprosjekt. Alle lån løper med fast rente de første 20 årene.

Gjennomsnitt rente pr. 31.12.2021 ved 2,9 % (31.12.2020 2,9 %)

Tilskudd Husbanken:

I forbindelse med oppføring av hver enkelt bolig blir det ytet et tilskudd til oppføring / anskaffels. tilskuddet ytes på en del vilkår, blant annet at utleieboligen brukes til vanskeligstilte eller andre grupper nærmere bestemt av Husbanken i minst 20 år. Tilskuddet avskrives av Husbanken med 5 % hvert år. Tilskuddet er Rentefritt.

Inntektsført tilskudd for 2021 utgjør kr. 4 843 200

Forfallsprofil:

	1 år	2-5 år	Over 5 år
Husbanken	4 438 148	19 052 275	219 416 034
Tilskudd Husbanken	4 843 200	19 372 800	36 159 421
Annen Langsiktig gjeld			
Sum	9 281 348	38 425 075	255 575 455

Neste års avdrag på langsiktig gjeld og nedskrivning av tilskudd kr. 9 281 348 er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Note 11 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Langsiktig gjeld Husbanken	239 504 167	243 032 671
Tilskudd Husbanken	63 777 711	68 620 911
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	303 281 878	311 653 582

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Investeringsseiendom	399 490 100	396 614 300
Sum	399 490 100	396 614 300



Note 12 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	1 080 116	747 371
Arbeidsgiveravgift	153 509	99 851
Pensjonskostnader	8 250	
Andre ytelser	3 510	
Sum	1 245 385	847 222

Selskapet har to ansatte på deltid.

Det beregnes og utbetales OTP iht. regelverket via morselskapet.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Note 13 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	85 000	50 000
Andre tjenester	48 276	30 000
Sum godtgjørelse til revisor	133 276	80 000

Note 14 - Anleggsmidler

Anskaffelseskost 01.01.2021

Tilgang i året

Avgang i året

Anskaffelseskost 31.12.2021

Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2021

Balanseført verdi 31.12.2021

Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret

Note 15 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Årsberetning 2021 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

Årsberetning 2021

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 2022 var alle selskapets boliger utleid, og selskapet vil ikke kjøpe nye boliger i 2022. Styret regner med tilnærmet samme omsetning og inntjening som i 2021.

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 2022 videreføre strategien fra 2021, med målsetting om samme inntjening som i 2021.

Selskapet anser markedsrisikoen og kredittrisikoen i 2022 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 2022, og vil holde seg på samme nivå i 2022.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har hatt tre deltidsansatte i 2021. Styret består av en mann.



Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurener det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Østfold Boligutleie AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat før skattekostnad på kr 13 228 421,- som foreslås disponert til annen egenkapital.

Sarpsborg, den 16.05.2022

Dag Ditlev Evensen
Styrets leder

Ivar Pedersen
Daglig leder



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 Østfold Boligutleie AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 12 016 348. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 separat resultatregnskap, 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 selskaps finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig 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

Side 1 av 2



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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 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 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>

Sarpsborg, 18.05.2022
Eilertsen Revisjon og Regnskap

Jørgen Skaarød Eilertsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

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

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Jørgen Skaarød Eilertsen

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

22a0df51-e8ac-4b2a-bdca-fb6b175fe9dc - 2022-05-18 12:33:36 UTC +03:00

BankID - 6ed34fee-15f2-4266-b179-73a3bb2674b7 - 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/34a067ef-557c-4113-9835-9b10bfa6ee5d>

VISMA Sign
www.vismasign.com



Årsregnskap for 2021

**ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
1719 GREÅKER**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2021 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	10	5 331 207	6 693 200
Leieinntekter		17 626 992	17 119 344
Sum driftsinntekter		22 958 199	23 812 544
Lønnskostnad	3, 12	(1 245 385)	(847 222)
Annen driftskostnad		(4 404 615)	(4 223 896)
Sum driftskostnader		(5 650 001)	(5 071 118)
Driftsresultat		17 308 198	18 741 426
Annen renteinntekt		0	309
Verdøkning av varige driftsmidler	2	2 875 800	7 513 537
Sum finansinntekter		2 875 800	7 513 846
Annen rentekostnad		(6 955 577)	(7 090 378)
Sum finanskostnader		(6 955 577)	(7 090 378)
Netto finans		(4 079 777)	423 468
Ordinært resultat før skattekostnad		13 228 421	19 164 894
Skattekostnad på ordinært resultat	8	(1 212 073)	(3 151 013)
Ordinært resultat		12 016 348	16 013 881
Årsresultat	7	12 016 348	16 013 881
Overføringer			
Annen egenkapital	7	12 016 348	16 013 881
Sum		12 016 348	16 013 881



Balanse pr. 31. desember 2021 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 14	399 490 100	396 614 300
Sum varige driftsmidler	2	399 490 100	396 614 300
Andre fordringer	15	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		399 490 100	396 614 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		961	653
Sum fordringer		961	653
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	3 090 852	2 857 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 090 852	2 857 260
Sum omløpsmidler		3 091 813	2 857 913
Sum eiendeler		402 581 913	399 472 213



Balanse pr. 31. desember 2021 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital	7	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond (FFV / FUG)	7	33 387 302	30 511 502
Annen egenkapital	7	47 202 133	38 061 585
Sum opptjent egenkapital	7	80 589 435	68 573 087
Sum egenkapital	7	80 689 435	68 673 087
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	7 345 206	6 712 530
Sum avsetning for forpliktelser		7 345 206	6 712 530
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	242 906 457	243 032 671
Øvrig langsiktig gjeld	10, 11	59 339 563	68 620 911
Sum annen langsiktig gjeld	10, 11	302 246 020	311 653 582
Sum langsiktig gjeld	10	309 591 226	318 366 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		685 461	121 179
Betalbar skatt	8	579 397	1 498 035
Skyldige offentlige avgifter		87 131	82 367
Kortsiktig konserngjeld		0	113 214
Annen kortsiktig gjeld		10 949 265	10 618 219
Sum kortsiktig gjeld		12 301 253	12 433 014
Sum gjeld		321 892 479	330 799 126
Sum egenkapital og gjeld		402 581 913	399 472 213

Sarpsborg, den 16.05.2022

Dag Ditlev Evensen
Styrets leder

Ivar Pedersen
Daglig leder



Noter 2021

ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

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. Påkostnader 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 regnskapsføres 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 regnskapsføres 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

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



Note 1 - 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.

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.

Note 2 - Investeringseiendom

(Tall i hele tusen)	2021	2020
Balansført verdi 01.01	396 614 300	389 015 163
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer		
Resultatført verdiendring	2 875 800	7 599 137
Balansført verdi 31.12	399 490 100	396 614 300

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - 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 fisiske risikoen for 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.



Note 5 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 46 598. Skyldig skattetrekk er kr 46 598.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
Sum	100		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100,00%	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Fond	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	30 511 502	38 061 585	68 673 087
Årets resultat	0	2 875 800	8 507 872	11 383 672
Egenkapital 31.12.2021	100 000	33 387 302	46 569 457	80 056 759

Note 8 - Skatt

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	13 228 421
+/- Permanente forskjeller	(7 719 000)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(2 875 800)
Årets skattegrunnlag	2 633 621
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	579 397
Sum	579 397
+/- Endring i utsatt skatt	632 676
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 212 073
Betalbar skatt i skattekostnad	579 397
Betalbar skatt i balansen	579 397

Note 9 - Midl. 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:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	30 511 502	33 387 302	(2 875 800)
Sum midlertidige forskjeller	30 511 502	33 387 302	(2 875 800)
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	6 712 530	7 345 206	(632 676)



Note 10 - Langsiktig gjeld

Selskapet oppfører bygninger som finansieres av Husbanken gjennom lån og tilskudd. Fordeling pr. 31.12 er som følger :

Spesifikasjon	2021	2020
Lån Husbanken	242 906 457	243 032 671
Tilskudd Husbanken	60 375 421	68 620 911
Sum	303 281 878	311 653 582

Lån Husbanken:

Det er inngått annuitetslån på 30-40 år med Husbanken på hvert enkelt boligprosjekt. Alle lån løper med fast ren te de første 20 årene.

Gjennomsnitt rente pr. 31.12.2021 ved 2,9 % (31.12.2020 2,9 %)

Tilskudd Husbanken:

I forbindelse med oppføring av hver enkelt bolig blir det ytet et tilskudd til oppføring / anskaffels. tilskuddet ytes på en del vilkår, blant annet at utleieboligen brukes til vanskeligstilte eller andre grupper nærmere bestemt av Husbanken i minst 20 år. Tilskuddet avskrives av Husbanken med 5 % hvert år. Tilskuddet er Rentefritt.

Inntektsført tilskudd for 2021 utgjør kr. 4 843 200

Forfallsprofil:

	1 år	2-5 år	Over 5 år
Husbanken	4 438 148	19 052 275	219 416 034
Tilskudd Husbanken	4 843 200	19 372 800	36 159 421
Annen Langsiktig gjeld			
Sum	9 281 348	38 425 075	255 575 455

Neste års avdrag på langsiktig gjeld og nedskrivning av tilskudd kr. 9 281 348 er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Note 11 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Langsiktig gjeld Husbanken	239 504 167	243 032 671
Tilskudd Husbanken	63 777 711	68 620 911
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	303 281 878	311 653 582

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Investerings eiendom	399 490 100	396 614 300
Sum	399 490 100	396 614 300



Note 12 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	1 080 116	747 371
Arbeidsgiveravgift	153 509	99 851
Pensjonskostnader	8 250	
Andre ytelser	3 510	
Sum	1 245 385	847 222

Selskapet har to ansatte på deltid.

Det beregnes og utbetales OTP iht. regelverket via morselskapet.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Note 13 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	85 000	50 000
Andre tjenester	48 276	30 000
Sum godtgjørelse til revisor	133 276	80 000

Note 14 - Anleggsmidler

Anskaffelseskost 01.01.2021

Tilgang i året

Avgang i året

Anskaffelseskost 31.12.2021

Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2021

Balanseført verdi 31.12.2021

Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret

Note 15 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Indirekte kontantstrøm ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		13 228 421	19 165 000
- Periodens betalte skatt		(1 498 000)	(1 193 000)
- Verdiendring Investeringseiendom		(2 875 800)	(7 514 000)
+/- Endring i kundefordringer		0	100 000
+/- Endring i leverandørgjeld		565 000	(3 000)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		(4 049 769)	(6 314 000)
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>5 369 852</u>	<u>4 241 000</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(698 000)	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>(698 000)</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(4 438 000)	(4 060 000)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>(4 438 000)</u>	<u>(4 060 000)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		233 852	181 000
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		<u>2 857 000</u>	<u>2 676 000</u>
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>3 090 852</u>	<u>2 857 000</u>



Årsberetning 2021 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

Årsberetning 2021

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 2022 var alle selskapets boliger utleid, og selskapet vil ikke kjøpe nye boliger i 2022. Styret regner med tilnærmet samme omsetning og inntjening som i 2021.

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 2022 videreføre strategien fra 2021, med målsetting om samme inntjening som i 2021.

Selskapet anser markedsrisikoen og kredittrisikoen i 2022 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 2022, og vil holde seg på samme nivå i 2022.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har hatt tre deltidsansatte i 2021. Styret består av en mann.



Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Østfold Boligutleie AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat før skattekostnad på kr 13 228 421,- som foreslås disponert til annen egenkapital.

Sarpsborg, den 16.05.2022

Dag Ditlev Evensen
Styrets leder

Ivar Pedersen
Daglig leder

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

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Ivar Pedersen

88c1257b-5568-4351-a357-873b0e539fff - 2022-05-16 22:49:17 UTC +03:00
BankID - 9f99bf35-04d0-43b9-8065-d7beac57c590 - NO

Dag Evensen

6ce562ea-a272-4bed-b5fc-baf8113e8156 - 2022-05-18 10:17:07 UTC +03:00
BankID - 340e3f85-b857-4b5f-84e8-ba1dc542b678 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
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/afc3c6e2-453a-413a-b038-d3e419476489>

VISMA Sign
www.vismasign.com