



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 118 904  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTFOLDHUS AS  
Forretningsadresse: Tuneveien 4  
1710 SARPSBORG

### 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: Solhøi Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

### 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, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		18 497 253	12 903 833
Annen driftsinntekt		12 660	
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 509 913</b>	<b>12 903 833</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	12 618 872	7 542 764
Lønnskostnad	8, 10	3 953 535	4 288 812
Avskrivning av driftsmidler	1	122 350	93 295
Annen driftskostnad	10	1 230 485	1 792 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 925 241</b>	<b>13 717 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>584 672</b>	<b>-813 345</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		341	539
Annen finansinntekt		3 052	6
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 393</b>	<b>545</b>
Annen rentekostnad		3	16 049
Annen finanskostnad		2 189	511
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 192</b>	<b>16 560</b>
<b>Netto finans</b>	11	<b>1 201</b>	<b>-16 015</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>585 873</b>	<b>-829 360</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	137 871	-171 759
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>448 002</b>	<b>-657 601</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 002</b>	<b>-657 601</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>448 002</b>	<b>-657 601</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>448 002</b>	<b>-657 601</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	6	1 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital	6	-551 998	-1 657 601
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>448 002</b>	<b>-657 601</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	106 160	244 031
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>106 160</b>	<b>244 031</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	1	267 636	423 736
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	70 038	106 688
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>337 674</b>	<b>530 424</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Andre langsiktige fordringer	3, 10		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>443 834</b>	<b>774 455</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 7	<b>10 242 266</b>	<b>10 252 210</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		20 039
Andre kortsiktige fordringer		39 755	1 117 285
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 755</b>	<b>1 137 324</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	3 428 923	152 062
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 428 923</b>	<b>152 062</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 710 943</b>	<b>11 541 596</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 154 777</b>	<b>12 316 051</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 100 000	1 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	5 033 451	5 585 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 033 451</b>	<b>5 585 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>6 133 451</b>	<b>6 685 449</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 034 194	2 022 925
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 034 194</b>	<b>2 022 925</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 034 194</b>	<b>2 022 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		835 397	1 948 983
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		417 725	313 320
Utbytte		1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	734 010	1 345 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 987 132</b>	<b>3 607 676</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 021 326</b>	<b>5 630 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 154 777</b>	<b>12 316 051</b>



Legally signed by  
Kjell Ivar Førrisdal  
15.03.2021

Legally signed by  
Knut Bye  
15.03.2021

## Resultatregnskap

Østfoldhus AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		18 497 253	12 903 833
Annen driftsinntekt		12 660	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>18 509 913</b>	<b>12 903 833</b>
Varekostnad	2	12 618 872	7 542 764
Lønnskostnad	8, 10	3 953 535	4 288 812
Avskrivning av driftsmidler	1	122 350	93 295
Annen driftskostnad	10	1 230 485	1 792 307
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>17 925 241</b>	<b>13 717 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>584 672</b>	<b>-813 345</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		341	539
Annen finansinntekt		3 052	6
Annen rentekostnad		3	16 049
Annen finanskostnad		2 189	511
<b>Resultat av finansposter</b>	11	<b>1 201</b>	<b>-16 015</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		585 873	-829 360
Skattekostnad på ordinært resultat	9	137 871	-171 759
<b>Ordinært resultat</b>		<b>448 002</b>	<b>-657 601</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 002</b>	<b>-657 601</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		1 000 000	0
Tilleggsutbytte	6	0	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital	6	-551 998	-1 657 601
<b>Sum overføringer</b>		<b>448 002</b>	<b>-657 601</b>



Legally signed by  
Kjell Ivar Færissdal  
15.03.2021

Legally signed by  
Knut Bye  
15.03.2021

### Balanse

Østfoldhus AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	106 160	244 031
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>106 160</b>	<b>244 031</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	1	267 636	423 736
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	70 038	106 688
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>337 674</b>	<b>530 424</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>443 834</b>	<b>774 455</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	2, 7	10 242 266	10 252 210
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	0	20 039
Andre kortsiktige fordringer		39 755	1 117 285
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 755</b>	<b>1 137 324</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	3 428 923	152 062
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 710 943</b>	<b>11 541 596</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 154 777</b>	<b>12 316 051</b>



Legally signed by  
Kjell Ivar Førreisdal  
15.03.2021

Legally signed by  
Knut Bye  
15.03.2021

## Balanse

Østfoldhus AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 100 000	1 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	5 033 451	5 585 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 033 451</b>	<b>5 585 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>6 133 451</b>	<b>6 685 449</b>
<b>Gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 034 194	2 022 925
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 034 194</b>	<b>2 022 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		835 397	1 948 983
Skyldig offentlige avgifter		417 725	313 320
Utbytte		1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	734 010	1 345 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 987 132</b>	<b>3 607 676</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 021 326</b>	<b>5 630 602</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 154 777</b>	<b>12 316 051</b>

Sarpsborg, 15.03.2021

Styret i Østfoldhus AS

\_\_\_\_\_  
Knut Bye  
styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Kjell Ivar Førreisdal  
styremedlem



## Østfoldhus AS

Noter til regns



### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

#### Klassifisering 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.

#### Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av tomter og utvikling av tomteområder for videresalg. Tomtene er oppført til kostpris. Egenregiprojekter medtas uten fortjeneste og fremmedregiprojekter medtas med fortjeneste.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Pensjoner

Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres ikke.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring 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 reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



## Østfoldhus AS

Noter til regnskap

Legally signed by  
Kjell Ivar Færnsdal  
15.03.2021

Legally signed by  
Knut Bye  
15.03.2021

### Note 1 Varige driftsmidler

	Maskiner/ Inventar	Transport- midler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	208 579	692 336	900 916
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	-310 400	-310 400
Anskaffelseskost 31.12.2020	208 579	381 936	590 516
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-138 541	-114 300	-252 841
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.2020</b>	<b>70 038</b>	<b>267 636</b>	<b>337 674</b>
Årets avskrivninger	36 650	85 700	122 350
Avskrivningsplan	5 år	3-6 år	

### Note 2 Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av tomter og opparbeidelse av tomteområder for videresalg.

Tomter (Trøgstad) er bokført til kostpris og utgjør kr 502 836 pr 31.12.2020. Opparbeidelse av tomter for nye prosjekter i Guslundåsen er bokført til kr 3 391 327.

Opparbeidelse av tomter til nytt prosjekt Grimstادتunet B3 og B4 (seksmannsboliger) er bokført til kr 76 231.

I tillegg er det balanseført opptjent, ikke fakturert driftsinntekt inkl mva for pågående boliger i Guslundåsen, hvor 4 er solgt i 2020, pr 31.12.2020 med kr 5 109 555, og for pågående prosjekter på tomtene i Trøgstad med kr 1 162 318.

### Note 3 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

### Note 4 Bundne midler

	2020	2019
Herav bundne bankinnskudd	150 919	78 382



## Østfoldhus AS

Noter til regnskap

Legally signed by  
Kjell Ivar Færnsdal  
15.03.2021

Legally signed by  
Knut Bye  
15.03.2021

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 100 000 består av 1 100 aksjer à kr. 1 000.

Knut Bye (styrets leder) eier samtlige aksjer.

### Note 6 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	1 100 000	0	5 585 449	6 685 449
Avsatt utbytte			-1 000 000	-1 000 000
Årets resultat	0	0	448 002	448 002
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>	<b>5 033 451</b>	<b>6 133 451</b>

### Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	5 034 194	2 022 925
<b>Sum</b>	<b>5 034 194</b>	<b>2 022 925</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Anlegg under utførelse inkl tomter	10 242 266	10 252 210
Kundefordringer	0	20 039
<b>Sum</b>	<b>10 242 266</b>	<b>10 272 249</b>

### Garantiforpliktelser:

Beregnet service/garantiforpliktelser utgjør ca 1 % av omsetningen. Avsetningen er balanseført i posten annen kortsiktig gjeld og utgjør pr 31.12.2020 kr 184 973. Avsetningen pr 31.12.2019 var på kr 129 038.



## Østfoldhus AS

Noter til regnskap

Legally signed by  
Kjell Ivar Færnsdal  
15.03.2021

Legally signed by  
Knut Bye  
15.03.2021

### Note 8 Pensjoner

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle 5 ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Årets netto pensjonskostnad	2020	2019
Årets pensjonspremie til kollektiv ordning	16 712	32 157
Arbeidsgiveravgift	2 356	4 534
<b>Årets netto pensjonskostnad</b>	<b>19 068</b>	<b>36 691</b>

### Note 9 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019
---	------	------

#### Midlertidige forskjeller

Varige driftsmidler	-48 580	-34 072
Avsetninger mv	-184 973	-129 038
Netto midlertidige forskjeller	-233 553	-163 110
Underskudd til fremføring	-248 993	-946 121
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-482 546</b>	<b>-1 109 231</b>

Utsatt skattefordel i balansen	-106 160	-244 031
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>Utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>-106 160</b>	<b>-244 031</b>

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt (22% / 23 %)	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	137 871	-171 759
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>137 871</b>	<b>-171 759</b>



## Østfoldhus AS

### Noter til regnskap

Legally signed by  
Kjell Ivar Færnsdal  
15.03.2021

Legally signed by  
Knut Bye  
15.03.2021

Grunnlag for betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	585 873	-829 360
Permanente forskjeller	40 811	48 637
Grunnlag for årets skattekostnad	626 684	-780 723
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-626 684	780 723
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	3 291 872	3 665 885
Arbeidsgiveravgift	438 312	518 455
Pensjonskostnader	16 712	32 157
Andre lønnsrelaterte ytelser	206 639	72 315
<b>Sum</b>	<b>3 953 535</b>	<b>4 288 812</b>
Sysselsatte årsverk	5	5

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 378 954	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	4 392	0

### Mellomværende nærstående:

Aksjonær Knut Bye eier 100 % av de stemmeberettigede aksjene i Østfoldhus Eiendom AS.  
Selskapet har følgende mellomværende med nærstående pr 31.12.:

	2020	2019
Fordring Østfoldhus Eiendom AS	0	0
Gjeld til Østfoldhus Eiendom AS	5 034 194	2 022 925
Gjeld til Knut Bye	204 179	477 431

### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har innført obligatorisk tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	66 941	39 612
Andre tjenester	54 692	5 700
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>121 633</b>	<b>45 312</b>

Alle beløp er eks mva.



## Østfoldhus AS

Noter til regnskap



Legally signed by  
Kjell Ivar Færissdal  
15.03.2021



Legally signed by  
Knut Bye  
15.03.2021

### Note 11 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renteinntekt	341	539
Annen finansinntekt	3 052	6
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>3 393</b>	<b>545</b>

  

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentekostnad	3	16 049
Annen finanskostnad	2 189	511
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2 192</b>	<b>16 560</b>



BDO AS  
Rådmann Siras vei 2  
1712 Gråtum

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østfoldhus AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Østfoldhus AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 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 31.12. 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.

BDO AS

Gro Borchgrevink  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TU4MY-V5JIS-XVW4O-XPOFC-E20FG-6VLUU



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Gro Kristin Borchgrevink

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1247908

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-15 16:54:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: TU4MY-VSJS-XW4O-XPOFC-E20FG-6VLUU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Østfoldhus AS

Noter til regnskapet for 2020

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

#### Klassifisering 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.

#### Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av tomter og utvikling av tomteområder for videresalg. Tomtene er oppført til kostpris. Egenregiprojekter medtas uten fortjeneste og fremmedregiprojekter medtas med fortjeneste.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Pensjoner

Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres ikke.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring 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 reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



## Østfoldhus AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 1 Varige driftsmidler

	Maskiner/ Inventar	Transport- midler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	208 579	692 336	900 916
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	-310 400	-310 400
Anskaffelseskost 31.12.2020	208 579	381 936	590 516
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-138 541	-114 300	-252 841
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.2020</b>	<b>70 038</b>	<b>267 636</b>	<b>337 674</b>
Årets avskrivninger	36 650	85 700	<b>122 350</b>
Avskrivningsplan	5 år	3-6 år	

### Note 2 Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av tomter og opparbeidelse av tomteområder for videresalg.

Tomter (Trøgstad) er bokført til kostpris og utgjør kr 502 836 pr 31.12.2020. Opparbeidelse av tomter for nye prosjekter i Guslundåsen er bokført til kr 3 391 327.

Opparbeidelse av tomter til nytt prosjekt Grimstadtunet B3 og B4 (seksmannsboliger) er bokført til kr 76 231.

I tillegg er det balanseført opptjent, ikke fakturert driftsinntekt inkl mva for pågående boliger i Guslundåsen, hvor 4 er solgt i 2020, pr 31.12.2020 med kr 5 109 555, og for pågående prosjekter på tomtene i Trøgstad med kr 1 162 318.

### Note 3 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

### Note 4 Bundne midler

	2020	2019
Herav bundne bankinnskudd	150 919	78 382



## Østfoldhus AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 100 000 består av 1 100 aksjer à kr. 1 000.

Knut Bye (styrets leder) eier samtlige aksjer.

### Note 6 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	1 100 000	0	5 585 449	6 685 449
Avsatt utbytte			-1 000 000	-1 000 000
Årets resultat	0	0	448 002	448 002
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>	<b>5 033 451</b>	<b>6 133 451</b>

### Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	5 034 194	2 022 925
<b>Sum</b>	<b>5 034 194</b>	<b>2 022 925</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Anlegg under utførelse inkl tomter	10 242 266	10 252 210
Kundefordringer	0	20 039
<b>Sum</b>	<b>10 242 266</b>	<b>10 272 249</b>

### Garantiforpliktelser:

Beregnet service/garantiforpliktelser utgjør ca 1 % av omsetningen. Avsetningen er balanseført i posten annen kortsiktig gjeld og utgjør pr 31.12.2020 kr 184 973. Avsetningen pr 31.12.2019 var på kr 129 038.



## Østfoldhus AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 8 Pensjoner

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle 5 ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Årets netto pensjonskostnad	2020	2019
Årets pensjonspremie til kollektiv ordning	16 712	32 157
Arbeidsgiveravgift	2 356	4 534
<b>Årets netto pensjonskostnad</b>	<b>19 068</b>	<b>36 691</b>

### Note 9 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019
---	------	------

#### Midlertidige forskjeller

Varige driftsmidler	-48 580	-34 072
Avsetninger mv	-184 973	-129 038
Netto midlertidige forskjeller	-233 553	-163 110
Underskudd til fremføring	-248 993	-946 121
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-482 546</b>	<b>-1 109 231</b>
Utsatt skattefordel i balansen	-106 160	-244 031
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>Utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>-106 160</b>	<b>-244 031</b>

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt (22% / 23 %)	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	137 871	-171 759
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>137 871</b>	<b>-171 759</b>



## Østfoldhus AS

Noter til regnskapet for 2020

Grunnlag for betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	585 873	-829 360
Permanente forskjeller	40 811	48 637
Grunnlag for årets skattekostnad	626 684	-780 723
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-626 684	780 723
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	3 291 872	3 665 885
Arbeidsgiveravgift	438 312	518 455
Pensjonskostnader	16 712	32 157
Andre lønnsrelaterte ytelser	206 639	72 315
<b>Sum</b>	<b>3 953 535</b>	<b>4 288 812</b>
Sysselsatte årsverk	5	5

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 378 954	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	4 392	0

### Mellomværende nærstående:

Aksjonær Knut Bye eier 100 % av de stemmeberettigede aksjene i Østfoldhus Eiendom AS. Selskapet har følgende mellomværende med nærstående pr 31.12.:

	2020	2019
Fordring Østfoldhus Eiendom AS	0	0
Gjeld til Østfoldhus Eiendom AS	5 034 194	2 022 925
Gjeld til Knut Bye	204 179	477 431

### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har innført obligatorisk tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	66 941	39 612
Andre tjenester	54 692	5 700
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>121 633</b>	<b>45 312</b>

Alle beløp er eks mva.



**Østfoldhus AS**

Noter til regnskapet for 2020

**Note 11 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader**

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renteinntekt	341	539
Annen finansinntekt	3 052	6
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>3 393</b>	<b>545</b>

  

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentekostnad	3	16 049
Annen finanskostnad	2 189	511
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2 192</b>	<b>16 560</b>