Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018

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:	09.08.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.05.2021

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		364 943	
Sum inntekter		**364 943**	
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	938 018	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		111 986	
Sum kostnader		**1 050 004**	
Driftsresultat		**-685 061**	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		303 851	
Sum finansinntekter		**303 851**	
Annen rentekostnad		200 000	
Sum finanskostnader		**200 000**	
Netto finans		**103 851**	
Ordinært resultat før skattekostnad		**-581 209**	**0**
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-127 866	
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-453 343**	**0**
Årsresultat	2	**-453 343**	**0**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-453 343**	
Totalresultat		**-453 343**	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-453 343	
Sum overføringer og disponeringer		**-453 343**	

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	3		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	3		
Utsatt skattefordel	3, 6	127 866	
Goodwill	3		
Sum immaterielle eiendeler		**127 866**	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	45 854 627	
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	519 384	
Sum varige driftsmidler		**46 374 011**	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	14 281 000	
Investering i annet foretak i samme konsern	4	41 656 788	
Lån til foretak i samme konsern		39 151 286	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		11 743 621	
Sum finansielle anleggsmidler		**106 832 696**	
Sum anleggsmidler		**153 334 573**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		440 924	
Sum fordringer		**440 924**	
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 417	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**690 417**	
Sum omløpsmidler		**1 131 340**	**0**
SUM EIENDELER		**154 465 913**	**0**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	1 500 000	
Overkurs		88 552 800	
Annen innskutt egenkapital	2		
Sum innskutt egenkapital		**90 052 800**	
Opptjent egenkapital			
Fond	2		
Annen egenkapital	2	-458 913	
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		**-458 913**	
Sum egenkapital		**89 593 887**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 681 792	
Sum annen langsiktig gjeld		**64 681 792**	
Sum langsiktig gjeld		**64 681 792**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 432	
Betalbar skatt	6		

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Skyldige offentlige avgifter		48 803	
Sum kortsiktig gjeld		**190 235**	
Sum gjeld		**64 872 026**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**154 465 913**	**0**

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 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 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 rettvisende 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 foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, NO-1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 01.07.2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Sarpsborg, 9. august 2019
PricewaterhouseCoopers

Morten Evensen
Statsautorisert revisor

(2)

Årsregnskap 2018

Østbergs Eiendom AS

Org.nr.:921 523 378

Resultatregnskap

Østbergs Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018
Salgsinntekt		364 943
Sum driftsinntekter		**364 943**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	938 018
Annen driftskostnad		111 986
Sum driftskostnader		**1 050 004**
Driftsresultat		**-685 061**
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		303 851
Annen rentekostnad		200 000
Resultat av finansposter		**103 851**
Ordinært resultat før skattekostnad		-581 209
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-127 866
Ordinært resultat		**-453 343**
Ekstraordinære inntekter og kostnader		
Årsresultat	2	**-453 343**
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		-453 343
Sum overføringer		**-453 343**

Balanse

Østbergs Eiendom AS

Eiendeler	Note	2018
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	3, 6	127 866
Sum immaterielle eiendeler		**127 866**
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	45 854 627
Inventar og innredning	3	519 384
Sum varige driftsmidler		**46 374 011**
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	4	14 281 000
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	41 656 788
Lån til foretak i samme konsern		39 151 286
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		11 743 621
Sum finansielle anleggsmidler		**106 832 696**
Sum anleggsmidler		**153 334 573**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		440 924
Sum fordringer		**440 924**
Investeringer		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		690 417
Sum omløpsmidler		**1 131 340**
Sum eiendeler		**154 465 913**

Balanse

Østbergs Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	1	1 500 000
Overkurs		88 552 800
Sum innskutt egenkapital		**90 052 800**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2	-458 913
Sum opptjent egenkapital		**-458 913**
Sum egenkapital		**89 593 887**
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 681 792
Sum annen langsiktig gjeld		**64 681 792**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		141 432
Skyldig offentlige avgifter		48 803
Sum kortsiktig gjeld		**190 235**
Sum gjeld		**64 872 026**
Sum egenkapital og gjeld		**154 465 913**

Moss, 09.08.2019
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
Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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 ved stiftelse	30 000	0	-5 570	24 430
Årets resultat	0	0	-453 343	-453 343
Kapitalforhøyelse	1 470 000	88 552 800	0	90 022 800
Egenkapital 31.12.2018	**1 500 000**	**88 552 800**	**-458 913**	**89 593 887**

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Inventar og innredning	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2018	0	0	0
Tilgang	46 760 664	639 625	47 400 289
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2018	46 760 664	639 625	47 400 289
Akkumulerte avskrivninger	906 037	120 241	1 026 278
Bokført verdi 31.12.2018	**45 854 627**	**519 384**	**46 374 011**
Årets avskrivninger	906 037	31 981	938 018
Forventet økonomisk levetid	50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Saldo 2 % (Bygg)	Lineær	

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
T13 Eiendom AS	Moss, Norge	50,2%	5 986 362	-10 320 092	14 251 000
Stavangerhus AS	Moss, Norge	100,0%	-402 220	-306 903	30 000
Balanseført verdi 31.12.2018					**14 281 000**
Tilknyttet selskapet					
Klara AS	Sverige	16,0 %	-7 308 773	-2 183 103	38 762
Destination Långflon AB	Sverige	76 %	244 461	-136 193	2 513 591
Mosseregionens Eiendomsutvikling	Moss, Norge	34 %	-584 861	-1 717 097	20 026 000
Balanseført verdi 31.12.2018					**22 578 353**

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

Foretaket har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsperioden, og det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreleder eller andre nærstående parter.

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:

	2018	Endring
Varige driftsmidler	78 292	-78 292
Sum	**78 292**	**-78 292**
Akkumulert fremførbart underskudd	-659 501	659 501
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	**-581 209**	**581 209**
Utsatt skatt (22 %)	**-127 866**	**127 866**

Årets skattekostnad	
Skattepliktig inntekt:	**2018**
Ordinært resultat før skatt	-581 209
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-78 292
Skattepliktig inntekt	**-659 501**

Årets skattekostnad	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	**2018**
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	-127 866
Skattekostnad ordinært resultat	**-127 866**

Beregning av effektiv skattesats	
Resultat før skatt	-581 209
Beregnet skatt av resultat før skatt	-133 678
Effekt av endring av skattesats	5 812
Sum	**-127 866**

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**