



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Ditlev Evensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 14.04.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		20 902 862	19 492 088
Tilskudd		4 843 200	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		1 704 199	5 649 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 450 261</b>	<b>29 984 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	3 083 452	1 977 684
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		226 141	198 908
Annen driftskostnad		5 866 558	5 440 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 176 151</b>	<b>7 617 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 274 110</b>	<b>22 367 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 660	616
Verdiøkning av varige driftsmidler		24 359	-8 724
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 019</b>	<b>-8 108</b>
Annen rentekostnad		6 577 690	6 708 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 577 690</b>	<b>6 708 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 548 671</b>	<b>-6 716 838</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 725 438</b>	<b>15 650 273</b>
Skattekostnad	2, 3	1 508 733	2 379 475
<b>Årsresultat</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 979 306	0
Annen egenkapital		7 237 399	13 270 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	0	0
Investerings eiendommer		411 822 899	410 118 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		815 659	749 717
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>412 638 558</b>	<b>410 868 417</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		225	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>225</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	4, 5	<b>412 638 783</b>	<b>410 868 417</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		575 284	2 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>575 284</b>	<b>2 628</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 234 858	2 588 058
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 234 858</b>	<b>2 588 058</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 810 142</b>	<b>2 590 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>417 448 925</b>	<b>413 459 103</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	45 720 101	44 015 902
Annen egenkapital	8	69 695 215	64 162 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>115 415 316</b>	<b>108 177 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>115 515 316</b>	<b>108 277 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2, 3	10 067 457	9 690 204
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 067 457</b>	<b>9 690 204</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	224 428 490	230 708 637
Langsiktig konserngjeld	9	1 500 000	0
Tilskudd - Husbanken	4	49 248 111	54 091 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>275 176 601</b>	<b>284 799 948</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>285 244 058</b>	<b>294 490 152</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 791 030	3 201 675
Leverandørgjeld		1 050 679	775 228
Betalbar skatt	2, 3	291 163	169 516
Skyldige offentlige avgifter	6	203 300	145 167
Kortsiktig konserngjeld	9	3 819 623	0
Annen kortsiktig gjeld		6 533 756	6 399 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 689 552</b>	<b>10 691 035</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>301 933 610</b>	<b>305 181 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>417 448 926</b>	<b>413 459 103</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438955

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Ditlev Evensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 993 811 556  
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		20 902 862	19 492 088
Tilskudd		4 843 200	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		1 704 199	5 649 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 450 261</b>	<b>29 984 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	3 083 452	1 977 684
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		226 141	198 908
Annen driftskostnad		5 866 558	5 440 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 176 151</b>	<b>7 617 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 274 110</b>	<b>22 367 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 660	616
Verdiøkning av varige driftsmidler		24 359	-8 724
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 019</b>	<b>-8 108</b>
Annen rentekostnad		6 577 690	6 708 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 577 690</b>	<b>6 708 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 548 671</b>	<b>-6 716 838</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 725 438</b>	<b>15 650 273</b>
Skattekostnad	2, 3	1 508 733	2 379 475
<b>Årsresultat</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 979 306	0
Annen egenkapital		7 237 399	13 270 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>



Organisasjonsnr: 993 811 556  
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	0	0
Investerings eiendommer		411 822 899	410 118 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		815 659	749 717
Sum varige driftsmidler		412 638 558	410 868 417
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		225	0
Sum finansielle anleggsmidler		225	0
Sum anleggsmidler	4, 5	412 638 783	410 868 417
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		575 284	2 628
Sum fordringer		575 284	2 628
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 234 858	2 588 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 234 858	2 588 058
Sum omløpsmidler		4 810 142	2 590 686
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>417 448 925</b>	<b>413 459 103</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	45 720 101	44 015 902
Annen egenkapital	8	69 695 215	64 162 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>115 415 316</b>	<b>108 177 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>115 515 316</b>	<b>108 277 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2, 3	10 067 457	9 690 204
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>10 067 457</b>	<b>9 690 204</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	224 428 490	230 708 637
Langsiktig konserngjeld	9	1 500 000	0
Tilskudd - Husbanken	4	49 248 111	54 091 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>275 176 601</b>	<b>284 799 948</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>285 244 058</b>	<b>294 490 152</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		4 791 030	3 201 675
Leverandørgjeld		1 050 679	775 228
Betalbar skatt	2, 3	291 163	169 516
Skyldige offentlige avgifter	6	203 300	145 167
Kortsiktig konserngjeld	9	3 819 623	0
Annen kortsiktig gjeld		6 533 756	6 399 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 689 552</b>	<b>10 691 035</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>301 933 610</b>	<b>305 181 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>417 448 926</b>	<b>413 459 103</b>



Organisasjonsnr: 993 811 556  
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### 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 tilsvarende 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. Påkostninger 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 regnskapsførers 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 FORPLIKTELSE** 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 regnskapsførers 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 Kontantstrømpoppstilling utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

## Note

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
1.00

**Note**  
1

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2637449.00	1728714.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	378479.00	245014.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	67524.00	3956.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3083452.00	1977684.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for  
**ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS**  
993811556  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		20 902 862	19 492 088
Tilskudd		4 843 200	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		1 704 199	5 649 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>27 450 261</b>	<b>29 984 288</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	-3 083 452	-1 977 684
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-226 141	-198 908
Annen driftskostnad		-5 866 558	-5 440 587
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-9 176 151</b>	<b>-7 617 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 274 110</b>	<b>22 367 110</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		4 660	616
Verdiøkning av varige driftsmidler		24 359	-8 724
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 019</b>	<b>-8 108</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-6 577 690	-6 708 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-6 577 690</b>	<b>-6 708 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 548 671</b>	<b>-6 716 838</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 725 438</b>	<b>15 650 273</b>
Skattekostnad	2, 3	-1 508 733	-2 379 475
<b>Årsresultat</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 979 306	0
Annen egenkapital		7 237 399	13 270 798
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendommer		411 822 899	410 118 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		815 659	749 717
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>412 638 558</b>	<b>410 868 417</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		225	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>225</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	4, 5	<b>412 638 783</b>	<b>410 868 417</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		575 284	2 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>575 284</b>	<b>2 628</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 234 858	2 588 058
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 234 858</b>	<b>2 588 058</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 810 142</b>	<b>2 590 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>417 448 925</b>	<b>413 459 103</b>



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	45 720 101	44 015 902
Annen egenkapital	8	69 695 215	64 162 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>115 415 316</b>	<b>108 177 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>115 515 316</b>	<b>108 277 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2, 3	10 067 457	9 690 204
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 067 457</b>	<b>9 690 204</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	224 428 490	230 708 637
Langsiktig konserngjeld	9	1 500 000	0
Tilskudd - Husbanken	4	49 248 111	54 091 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>275 176 601</b>	<b>284 799 948</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 791 030	3 201 675
Leverandørgjeld		1 050 679	775 228
Betalbar skatt	2, 3	291 163	169 516
Skyldige offentlige avgifter	6	203 300	145 167
Kortsiktig konserngjeld	9	3 819 623	0
Annen kortsiktig gjeld		6 533 756	6 399 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 689 552</b>	<b>10 691 035</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>301 933 610</b>	<b>305 181 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>417 448 925</b>	<b>413 459 103</b>

GREÅKER, 14.05.2025

Dag Ditlev Evensen  
styrets leder

Ivar Pedersen  
styremedlem

Anne Sofie Bonde  
styremedlem / daglig leder



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Noter

### 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 kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.



**ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS**  
993 811 556

## **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**

Konter og kontantekvivalenter består av konter 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 konter eller eiendeler.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	2 637 449	1 728 714
Arbeidsgiveravgift	378 479	245 014
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	67 524	3 956
<b>Sum</b>	<b>3 083 452</b>	<b>1 977 684</b>

## Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 131 480	1 129 989
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	377 253	1 249 486
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 508 733</b>	<b>2 379 475</b>

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	11 725 438	15 650 273
Permanente forskjeller	-4 867 559	-4 834 476
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 714 787	-5 679 480
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-3 819 623	-4 365 788
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 323 470</b>	<b>770 529</b>

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	1 131 480	1 129 989
Betalbar skatt på konsernbidrag	-840 317	-960 473
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>291 163</b>	<b>169 516</b>

## Note 3 - Midlertidige 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:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	44 046 382	45 761 168	-1 714 787
<b>Netto forskjeller</b>	<b>44 046 382</b>	<b>45 761 168</b>	<b>-1 714 787</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>44 046 382</b>	<b>45 761 168</b>	<b>-1 714 787</b>
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	9 690 204	10 067 457	-377 253

## Note 4 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	224 428 490	230 708 637
Øvrig gjeld	53 460 487	54 091 311
<b>Sum gjeld</b>	<b>277 888 977</b>	<b>284 799 948</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	412 638 783	410 118 700
<b>Sum balanseført verdi</b>	<b>412 638 783</b>	<b>410 118 700</b>



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Note 5 - Investeringseiendom

(Tall i hele tusen)	2023	2023
<b>Balansført verdi 01.01</b>	<b>410 118 700</b>	<b>404 469 700</b>
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer		
Resultatført verdiendring	1 704 199	5 649 000
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>411 822 899</b>	<b>410 118 700</b>

## Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	105 263
Skyldig skattetrekk	-105 263

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,00	Ordinære

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Optjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	108 177 916	108 277 916
Årsresultat	0	10 216 705	10 216 705
- Avgitt konsernbidrag	0	-2 979 306	-2 979 306
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>115 415 316</b>	<b>115 515 316</b>

## Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2024	Netto 2023
Perspektiv Eiendomsutvikling	0	-1 500 000	-1 500 000	0
Østfold Byggetreprenør AS	0	-3 819 623	-3 819 623	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-5 319 623</b>	<b>-5 319 623</b>	<b>0</b>

## Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## 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.

## 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 risiki 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 fremtidsyn.

### 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.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		11 725 438	15 650 273
- Periodens betalte skatt		169 516	1 305 434
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		27 917	0
+ Ordinære avskrivninger		226 141	198 908
+/- Endring i leverandørgjeld		275 452	674 858
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-380 216	139 856
<b>= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>11 705 216</b>	<b>15 358 460</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		2 024 199	6 597 625
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		225	0
<b>= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-2 024 424</b>	<b>-6 597 625</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		9 623 347	10 002 769
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-1 589 355	-97 585
<b>= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-8 033 992</b>	<b>-9 905 184</b>
= Netto endring i kontanter mv		1 646 800	-1 144 349
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		2 588 058	3 732 407
<b>= Kontantbeholdning ved årets utgang</b>		<b>4 234 858</b>	<b>2 588 058</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		4 129 595	2 500 490
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang		105 263	87 568
<b>= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang</b>		<b>4 234 858</b>	<b>2 588 058</b>



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 årsregnskapet for Østfold Boligutleie AS som viser et overskudd på kr 10 216 705. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 separat resultatoppstilling, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 ansvarlige 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

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

Side 1 av 3



## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Side 2 av 3



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Eilertsen Revisjon og Regnskap

Jørgen Skaarød Eilertsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 3 av 3

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

This documents contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Jørgen Eilertsen

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

7056f165-0e02-4d78-84ab-69c59d421344 - 2025-05-14 17:55:56 UTC +03:00

BankID - a9dbc29c-e073-46e6-aac3-7b64aacfec00 - 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/893d6172-fb28-4d9c-9884-1282f191cd70>

  
www.vismasign.com



Årsregnskap for  
**ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS**  
993811556  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		20 902 862	19 492 088
Tilskudd		4 843 200	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		1 704 199	5 649 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>27 450 261</b>	<b>29 984 288</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	-3 083 452	-1 977 684
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-226 141	-198 908
Annen driftskostnad		-5 866 558	-5 440 587
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-9 176 151</b>	<b>-7 617 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 274 110</b>	<b>22 367 110</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		4 660	616
Verdiøkning av varige driftsmidler		24 359	-8 724
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 019</b>	<b>-8 108</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-6 577 690	-6 708 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-6 577 690</b>	<b>-6 708 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 548 671</b>	<b>-6 716 838</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 725 438</b>	<b>15 650 273</b>
Skattekostnad	2, 3	-1 508 733	-2 379 475
<b>Årsresultat</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 979 306	0
Annen egenkapital		7 237 399	13 270 798
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 216 705</b>	<b>13 270 798</b>



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendommer		411 822 899	410 118 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		815 659	749 717
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>412 638 558</b>	<b>410 868 417</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		225	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>225</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	4, 5	<b>412 638 783</b>	<b>410 868 417</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		575 284	2 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>575 284</b>	<b>2 628</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 234 858	2 588 058
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 234 858</b>	<b>2 588 058</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 810 142</b>	<b>2 590 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>417 448 925</b>	<b>413 459 103</b>



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	45 720 101	44 015 902
Annen egenkapital	8	69 695 215	64 162 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>115 415 316</b>	<b>108 177 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>115 515 316</b>	<b>108 277 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2, 3	10 067 457	9 690 204
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 067 457</b>	<b>9 690 204</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	224 428 490	230 708 637
Langsiktig konserngjeld	9	1 500 000	0
Tilskudd - Husbanken	4	49 248 111	54 091 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>275 176 601</b>	<b>284 799 948</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 791 030	3 201 675
Leverandørgjeld		1 050 679	775 228
Betalbar skatt	2, 3	291 163	169 516
Skyldige offentlige avgifter	6	203 300	145 167
Kortsiktig konserngjeld	9	3 819 623	0
Annen kortsiktig gjeld		6 533 756	6 399 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 689 552</b>	<b>10 691 035</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>301 933 610</b>	<b>305 181 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>417 448 925</b>	<b>413 459 103</b>

GREÅKER, 14.05.2025

Dag Ditlev Evensen  
styrets leder

Ivar Pedersen  
styremedlem

Anne Sofie Bonde  
styremedlem / daglig leder



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Noter

### 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. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhøld til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.



**ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS**  
993 811 556

## **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**

Konter og kontantekvivalenter består av konter 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 konter eller eiendeler.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	2 637 449	1 728 714
Arbeidsgiveravgift	378 479	245 014
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	67 524	3 956
<b>Sum</b>	<b>3 083 452</b>	<b>1 977 684</b>

## Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 131 480	1 129 989
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	377 253	1 249 486
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 508 733</b>	<b>2 379 475</b>

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	11 725 438	15 650 273
Permanente forskjeller	-4 867 559	-4 834 476
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 714 787	-5 679 480
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-3 819 623	-4 365 788
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 323 470</b>	<b>770 529</b>

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	1 131 480	1 129 989
Betalbar skatt på konsernbidrag	-840 317	-960 473
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>291 163</b>	<b>169 516</b>

## Note 3 - Midlertidige 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:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	44 046 382	45 761 168	-1 714 787
<b>Netto forskjeller</b>	<b>44 046 382</b>	<b>45 761 168</b>	<b>-1 714 787</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>44 046 382</b>	<b>45 761 168</b>	<b>-1 714 787</b>
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	9 690 204	10 067 457	-377 253

## Note 4 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	224 428 490	230 708 637
Øvrig gjeld	53 460 487	54 091 311
<b>Sum gjeld</b>	<b>277 888 977</b>	<b>284 799 948</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	412 638 783	410 118 700
<b>Sum balanseført verdi</b>	<b>412 638 783</b>	<b>410 118 700</b>



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Note 5 - Investeringseiendom

(Tall i hele tusen)	2023	2023
<b>Balansført verdi 01.01</b>	<b>410 118 700</b>	<b>404 469 700</b>
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer		
Resultatført verdiendring	1 704 199	5 649 000
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>411 822 899</b>	<b>410 118 700</b>

## Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	105 263
Skyldig skattetrekk	-105 263

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,00	Ordinære

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Optjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	108 177 916	108 277 916
Årsresultat	0	10 216 705	10 216 705
- Avgitt konsernbidrag	0	-2 979 306	-2 979 306
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>115 415 316</b>	<b>115 515 316</b>

## Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2024	Netto 2023
Perspektiv Eiendomsutvikling	0	-1 500 000	-1 500 000	0
Østfold Byggetreprenør AS	0	-3 819 623	-3 819 623	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-5 319 623</b>	<b>-5 319 623</b>	<b>0</b>

## Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## 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.

## 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 risiki 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 eksternt 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.



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
993 811 556

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		11 725 438	15 650 273
- Periodens betalte skatt		169 516	1 305 434
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		27 917	0
+ Ordinære avskrivninger		226 141	198 908
+/- Endring i leverandørgjeld		275 452	674 858
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-380 216	139 856
<b>= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>11 705 216</b>	<b>15 358 460</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		2 024 199	6 597 625
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		225	0
<b>= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-2 024 424</b>	<b>-6 597 625</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		9 623 347	10 002 769
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-1 589 355	-97 585
<b>= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-8 033 992</b>	<b>-9 905 184</b>
= Netto endring i kontanter mv		1 646 800	-1 144 349
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		2 588 058	3 732 407
<b>= Kontantbeholdning ved årets utgang</b>		<b>4 234 858</b>	<b>2 588 058</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		4 129 595	2 500 490
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang		105 263	87 568
<b>= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang</b>		<b>4 234 858</b>	<b>2 588 058</b>

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

This documents contains 10 pages before this page  
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Anne Sofie Bonde

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Perspektiv Eiendomsutvikling AS

211f8aad-09f8-472c-b9f7-910974577760 - 2025-05-14 14:56:07 UTC +03:00

BankID - 5df34d07-5c0e-4ce4-84e0-428b31f74b2f - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Dag Evensen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PEU AS

b60cbe1a-9941-45dc-8e12-f174fa24aa58 - 2025-05-14 14:58:26 UTC +03:00

BankID - ae137132-9f27-44be-8b09-f30292a5d533 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ivar Pedersen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Perspektiv Eiendomsutvklng AS, Østfold Byggentreprenør AS, Østfold Bo

f37a59d2-8c0f-481e-a593-403dcf383c00 - 2025-05-14 16:03:43 UTC +03:00

BankID - 85136589-19bf-481a-bab5-f6a54cf49771 - 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



## Årsberetning 2024

for

### Østfold Boligutleie AS

#### 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 2025 var alle selskapets boliger utleid, og selskapet vil ikke kjøpe nye boliger i 2025. Styret regner med tilnærmet samme omsetning og inntjening som i 2024.

#### 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 2025 videreføre strategien fra 2024, med målsetting om samme inntjening som i 2024, eller bedre.

Selskapet anser markedsrisikoen og kredittrisikoen i 2025 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 2025, og vil holde seg på samme nivå i 2025.



## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har hatt en heltidsansatt og tre deltidsansatte i 2024. Styret består av to menn og en kvinne.

## Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Østfold Boligutleie AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

## Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på NOK 10 216 705,- som foreslås disponert til annen egenkapital.

Sarpsborg, 14. mai 2025

Styret i Østfold Boligutleie AS

---

Dag Ditlev Evensen

Styreleder

---

Anne Sofie Bonde

Styremedlem og daglig leder

---

Ivar Pedersen

Styremedlem

**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

Anne Sofie Bonde

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Perspektiv Eiendomsutvikling AS

ca208657-1875-4fa0-853c-138ac4869664 - 2025-05-14 14:56:07 UTC +03:00

BankID - 5df34d07-5c0e-4ce4-84e0-428b31f74b2f - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Dag Evensen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PEU AS

02c2c395-44de-44a1-8b28-df398f4a8e68 - 2025-05-14 14:58:26 UTC +03:00

BankID - ae137132-9f27-44be-8b09-f30292a5d533 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ivar Pedersen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Perspektiv Eiendomsutvklng AS, Østfold Byggentreprenør AS, Østfold Bo

0a611febb-73e1-42be-af31-f417070f5564 - 2025-05-14 16:03:43 UTC +03:00

BankID - 85136589-19bf-481a-bab5-f6a54cf49771 - 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