



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 118 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTFOLD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bryggeriveien 6
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Kjell Arne Møller
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2019

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			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	36 818	27 725
Sum kostnader		36 818	27 725
Driftsresultat		-36 818	-27 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		100 000	
Annen renteinntekt		1 168	26 009
Annen finansinntekt	5	163 409	46 410
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			157 068
Sum finansinntekter		264 577	229 487
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig ver	5	180 043	53 347
Annen finanskostnad	5	14 358	4 359
Sum finanskostnader		194 402	57 706
Netto finans		70 175	171 781
Ordinært resultat før skattekostnad		33 358	144 056
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-11 433	-8 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 791	152 061
Årsresultat		44 791	152 061
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 791	152 061
Totalresultat		44 791	152 061
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			1 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	44 791	-847 939
Sum overføringer og disponeringer		44 791	152 061



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	63 000	63 000
Sum finansielle anleggsmidler		63 000	63 000
Sum anleggsmidler		63 000	63 000
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	399 087	879 658
Markedsbaserte obligasjoner	5	906 021	1 456 450
Sum investeringer		1 305 108	2 336 107
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	295 068	285 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		295 068	285 202
Sum omløpsmidler		1 600 176	2 621 310
SUM EIENDELER		1 663 176	2 684 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 369 264	1 324 473



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		1 369 264	1 324 473
Sum egenkapital		1 469 264	1 424 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	157 134	205 345
Sum avsetninger for forpliktelser		157 134	205 345
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		157 134	205 345
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	36 778	54 492
Utbytte			1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		36 778	1 054 492
Sum gjeld		193 912	1 259 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 663 176	2 684 310



Årsregnskap 2018 Østfold Eiendom AS

Organisasjonsnr: 929 118 022



Resultatregnskap

Østfold Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	1	36 818	27 725
Sum driftskostnader		36 818	27 725
Driftsresultat		-36 818	-27 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		100 000	0
Annen renteinntekt		1 168	26 009
Annen finansinntekt	5	163 409	46 410
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	157 068
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5	180 043	53 347
Annen finanskostnad	5	14 358	4 359
Resultat av finansposter		70 175	171 781
Ordinært resultat før skattekostnad		33 358	144 056
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-11 433	-8 005
Ordinært resultat		44 791	152 061
Årsresultat		44 791	152 061
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital	7	44 791	0
Overført fra annen egenkapital		0	847 939
Sum overføringer		44 791	152 061



Balanse
Østfold Eiendom AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	63 000	63 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>63 000</u>	<u>63 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>63 000</u>	<u>63 000</u>
Omløpsmidler			
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	5	399 087	879 658
Markedsbaserte obligasjoner	5	906 021	1 456 450
Sum investeringer		<u>1 305 108</u>	<u>2 336 107</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	295 068	285 202
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>295 068</u>	<u>285 202</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 600 176</u>	<u>2 621 310</u>
Sum eiendeler		<u>1 663 176</u>	<u>2 684 310</u>



Balanse
Østfold Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	1 369 264	1 324 473
Sum opptjent egenkapital		<u>1 369 264</u>	<u>1 324 473</u>
Sum egenkapital		<u>1 469 264</u>	<u>1 424 473</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	157 134	205 345
Sum avsetning for forpliktelser		<u>157 134</u>	<u>205 345</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	3	36 778	54 492
Utbytte		0	1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>36 778</u>	<u>1 054 492</u>
Sum gjeld		<u>193 912</u>	<u>1 259 837</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 663 176</u>	<u>2 684 310</u>

Fredrikstad, 05.03.2019
Styret i Østfold Eiendom AS


Kjell Arne Møller
Styreleder/daglig leder



Noter til regnskapet 2018

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatte utdelinger, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % 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 og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Lønn og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Hororar til revisor fordeler seg på revisjon med kr 9 000 og annen bistand med kr 9 700.

Beløp er ekskl.mva.

Note 2 - Bundne bankinnskudd

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd.



Noter til regnskapet 2018

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	36 778	54 492
Endring i utsatt skatt	-48 211	-62 497
Skattekostnad ordinært resultat	-11 433	-8 005
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	33 358	144 056
Permanente forskjeller	-52 015	-140 208
Endring i midlertidige forskjeller	178 562	223 202
Skattepliktig inntekt	159 905	227 051
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	36 778	54 492
Sum betalbar skatt i balansen	36 778	54 492

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	2017	Endring
Varige driftsmidler	20 478	25 597	5 119
Gevinst - og tapskonto	693 766	867 209	173 443
Sum	714 244	892 806	178 562
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	157 134	205 345	48 212

Note 4 - Tilknyttet selskap

<i>Hvalstrand Marina</i>	Eierandel	Antall aksjer	Kostpris	Pålydende	Bokført verdi	Resultat 2018	Egenkapital 31.12.2018
	30 %	30	1 300	1 200	39 000		
	20 %	20	1 200	1 200	24 000		
Sum	50 %	50			63 000	75 162	1 867 567

Selskapet ble stiftet 1. september 2001 og har forretningskontor i Hvaler kommune.



Noter til regnskapet 2018

Note 5 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

	Kostpris	Årets resultatførte verdiending	Bokført verdi per 31.12.2018
Aksjefond	421 692	-22 605	399 087
Obligasjonsfond	1 063 466	-157 445	906 021

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2018. består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A- aksjer	100	1 000	100 000

Eierstruktur

Aksjonæren i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2018. var:

	A- aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kjell Arne Møller, styreleder/daglig leder	100	100 %	100 %
Sum	100	100 %	100 %

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018.	100 000	1 324 473	1 424 473
Årets overskudd		44 791	44 791
Egenkapital 31.12.2018.	100 000	1 369 264	1 469 264



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østfold Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østfold Eiendom AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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. 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.

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 øvrige 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.

Fredrikstad, 5. mars 2019
BDO AS

Vidar Hermansen
statsautorisert revisor