



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: 22.02.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			134 000
Sum inntekter			134 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	31 952	35 832
Sum kostnader		31 952	35 832
Driftsresultat		-31 952	98 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	52 510	81 756
Annen finansinntekt		54	4 652
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	62 742	116 012
Sum finansinntekter		115 306	202 421
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			71 181
Sum finanskostnader			71 181
Netto finans		115 306	131 240
Ordinært resultat før skattekostnad		83 354	229 408
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-6 021	20 679
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 375	208 729
Årsresultat		89 375	208 729
Årsresultat etter minoritetsinteresser		89 375	208 729
Totalresultat		89 375	208 729
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	8	1 000 000	750 000
Overført fra annen egenkapital	8	-910 625	-541 271
Sum overføringer og disponeringer		89 375	208 729



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	63 000	63 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			44 745
Sum finansielle anleggsmidler		63 000	107 745
Sum anleggsmidler		63 000	107 745
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			166 795
Sum fordringer			166 795
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	2 165 285	3 604 505
Sum investeringer		2 165 285	3 604 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 386 858	511 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 386 858	511 738
Sum omløpsmidler		3 552 143	4 283 037
SUM EIENDELER		3 615 143	4 390 783
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 172 411	3 083 037
Sum opptjent egenkapital		2 172 411	3 083 037
Sum egenkapital		2 272 411	3 183 037
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	267 842	348 753
Sum avsetninger for forpliktelser		267 842	348 753
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		267 842	348 753
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6	74 890	108 993
Utbytte		1 000 000	750 000
Sum kortsiktig gjeld		1 074 890	858 993
Sum gjeld		1 342 732	1 207 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 615 143	4 390 783



Østfold Eiendom AS (org.nr. 929 118 022)

Årsrapport for 2016

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



ÅRSBERETNING 2016
Østfold Eiendom AS AS
(org.nr: 929 118 022)

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomhetsområdet til Østfold Eiendom AS er utleie, kjøp og salg av fast eiendom og alt som naturlig tilhører dette, samt gjøre seg interessert i andre selskaper. Virksomheten er lokalisert i Hvaler Kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i denne bransjen.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling i 2016.

Fremtidsutsikter

Styret forventer avkastning på selskapets investeringer.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2016.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Hvaler, 28. februar 2017

Kjell Arne Møller
Styreleder



Resultatregnskap			
Østfold Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Annen driftsinntekt		0	134 000
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>134 000</u>
Annen driftskostnad	2	31 952	35 832
Sum driftskostnader		<u>31 952</u>	<u>35 832</u>
Driftsresultat		<u>-31 952</u>	<u>98 168</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	52 510	81 756
Annen finansinntekt		54	4 652
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	62 742	116 012
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	71 181
Resultat av finansposter		<u>115 306</u>	<u>131 240</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		83 354	229 408
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-6 021	20 679
Ordinært resultat		<u>89 375</u>	<u>208 729</u>
Årsresultat		<u>89 375</u>	<u>208 729</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	1 000 000	750 000
Overført fra annen egenkapital	8	910 625	541 271
Sum overføringer		<u>89 375</u>	<u>208 729</u>

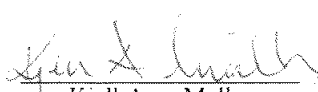


Balanse			
Østfold Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	63 000	63 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	44 745
Sum finansielle anleggsmidler		<u>63 000</u>	<u>107 745</u>
Sum anleggsmidler		<u>63 000</u>	<u>107 745</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	166 795
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>166 795</u>
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	2 165 285	3 604 505
Sum investeringer		<u>2 165 285</u>	<u>3 604 505</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 386 858	511 738
Sum omløpsmidler		<u>3 552 143</u>	<u>4 283 037</u>
Sum eiendeler		<u>3 615 143</u>	<u>4 390 783</u>



Balanse			
Østfold Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 172 411	3 083 037
Sum opptjent egenkapital		<u>2 172 411</u>	<u>3 083 037</u>
Sum egenkapital		<u>2 272 411</u>	<u>3 183 037</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	267 842	348 753
Sum avsetning for forpliktelser		<u>267 842</u>	<u>348 753</u>
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6	74 890	108 993
Utbytte		1 000 000	750 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 074 890</u>	<u>858 993</u>
Sum gjeld		<u>1 342 732</u>	<u>1 207 746</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 615 143</u>	<u>4 390 783</u>

Hvaler, 28.02.2017
Styret i Østfold Eiendom AS


Kjell Arne Møller
Styreleder/daglig leder

Østfold Eiendom AS Side 4



Noter 2016

Østfold Eiendom AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunkt, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (for eksempel aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte inntektsføres som annen finansinntekt i året hvor utbyttet er avsatt i avgivende selskap dersom det er opptjent i perioden.

Datterselskap

Datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Dersom virkelig verdi av selskapet er lavere enn balanseført verdi og verdifallet ikke forventes å være forbigående foretas nedskrivning til virkelig verdi. Mottatt utbytte inntektsføres som annen finansinntekt dersom utbyttet er opptjent i perioden.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.



Noter 2016

Østfold Eiendom AS

Note 2 - Lønn og godtgjørelser

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

Hororar til revisor fordeler seg på revisjon med kr 10 000 og annen bistand med kr 11 000.
Belop er ekskl.mva.

Note 3 - Bundne bankinnskudd

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd.

Note 4 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

	Kostpris	Årets resultatførte verdiendring	Bokført verdi per 31.12.2016
Høyrentefond		9 276	0
Aksjefond	814 160	25 140	771 394
Obligasjonsfond	1 183 272	28 326	1 393 891

Note 5 - Tilknyttet selskap

<i>Hvalstrand Marina</i>	Eierandel	Antall aksjer	Kostpris	Pålydende	Bokført verdi	Resultat 2016	Egenkapital 31.12.2016
	30 %	30	1 300	1 200	39 000		
	20 %	20	1 200	1 200	24 000		
Sum	50 %	50			63 000	93 646	2 178 066

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



Noter 2016

Østfold Eiendom AS

Note 6 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	74 890	108 993
Endring i utsatt skatt	-80 911	-88 314
Skattekostnad ordinært resultat	<u>-6 021</u>	<u>20 679</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	83 354	229 408
Permanente forskjeller	-62 796	-49 483
Endring i midlertidige forskjeller	279 003	223 754
Skattepliktig inntekt	<u>299 561</u>	<u>403 678</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	74 890	108 993
Sum betalbar skatt i balansen	<u>74 890</u>	<u>108 993</u>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	31 996	39 995	7 999
Gevinst – og tapskonto	1 084 012	1 355 016	271 004
Sum	<u>1 116 008</u>	<u>1 395 011</u>	<u>279 003</u>
Utsatt skatt (24 % / 25 %)	267 842	348 753	80 911



Noter 2016

Østfold Eiendom AS

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2016, består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansført
A- aksjer	100	1 000	100 000

Eierstruktur

Aksjonæren i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2016, var:

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

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016.	100 000	3 083 037	3 183 037
Årets overskudd		89 375	89 375
Utbytte		-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.2016.	100 000	2 172 411	2 272 411



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 som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvirket.

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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav


Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Fredrikstad, 28. februar 2017
BDO AS



Vidar Hermansen
statsautorisert revisor