



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Evensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	5 077 910	5 331 207
Leieinntekter		18 087 561	17 626 992
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 165 471</b>	<b>22 958 199</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	1 095 723	1 245 385
Annen driftskostnad		4 455 720	4 404 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 551 443</b>	<b>5 650 001</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 614 028</b>	<b>17 308 198</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Verdiøkning av varige driftsmidler	4	4 979 600	2 875 800
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 979 600</b>	<b>2 875 800</b>
Annen rentekostnad		6 837 037	6 955 577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 837 037</b>	<b>6 955 577</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 857 437</b>	<b>-4 079 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 756 591</b>	<b>13 228 421</b>
Skattekostnad	5	2 399 380	1 212 073
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 357 211</b>	<b>12 016 349</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>13 357 211</b>	<b>12 016 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	6	13 357 211	12 016 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 357 211</b>	<b>12 016 348</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	404 469 700	399 490 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>404 469 700</b>	<b>399 490 100</b>
Andre fordringer			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>404 469 700</b>	<b>399 490 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 557	961
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 557</b>	<b>961</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	3 732 407	3 090 852
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 732 407</b>	<b>3 090 852</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 733 964</b>	<b>3 091 813</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>408 203 664</b>	<b>402 581 913</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	6, 10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	6	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond (FFV / FUG)	6	38 366 902	33 387 302



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	6	55 579 743	47 202 133
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>93 946 645</b>	<b>80 589 435</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>94 046 645</b>	<b>80 689 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11	8 440 718	7 345 206
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 440 718</b>	<b>7 345 206</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 7	238 472 296	242 906 457
Langsiktig konserngjeld		500 000	
Øvrig langsiktig gjeld	1, 7	55 830 421	59 339 563
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	1, 7	<b>294 802 717</b>	<b>302 246 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	1	<b>303 243 435</b>	<b>309 591 226</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		100 370	685 461
Betalbar skatt	5	1 305 434	579 397
Skyldige offentlige avgifter		60 310	87 131
Annen kortsiktig gjeld		9 447 469	10 949 265
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 913 583</b>	<b>12 301 253</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>314 157 018</b>	<b>321 892 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>408 203 664</b>	<b>402 581 913</b>



## Noter 2022

### ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

#### 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 regnskapsføres 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 langt 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 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**

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**

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



## Note 1 - Langsiktig gjeld

Selskapet oppfører bygninger som finansieres av Husbanken gjennom lån og tilskudd. Fordeling pr. 31.12 er som følger :

Spesifikasjon	2022	2021
Lån Husbanken	238 472 296	242 906 457
Tilskudd Husbanken	55 830 421	60 375 421
<b>Sum</b>	<b>294 302 717</b>	<b>303 281 878</b>

### Lån Husbanken:

Det er inngått annuitetslån på 30-40 år med Husbanken på hvert enkelt boligprosjekt. Alle lån løper med fast rente de første 20 årene.

Gjennomsnitt rente pr. 31.12.2022 ved 3,0 % (31.12.2021 2,9 %)

### Tilskudd Husbanken:

I forbindelse med oppføring av hver enkelt bolig blir det ytet et tilskudd til oppføring / anskaffelse. Tilskuddet ytes på en del vilkår, blant annet at utleieboligen brukes til vanskeligstilte eller andre grupper nærmere bestemt av Husbanken i minst 20 år. Tilskuddet avskrives av Husbanken med 5 % hvert år. Tilskuddet er Rentefritt.

Inntektsført tilskudd for 2022 utgjør kr. 4 843 200

### Forfallsprofil:

	1 år	2-5 år	Over 5 år
Husbanken	3 104 090	19 601 848	194 706 613
Tilskudd Husbanken	4 843 200	19 372 800	31 316 221
Annen Langsiktig gjeld			
<b>Sum</b>	<b>7 947 290</b>	<b>38 974 648</b>	<b>226 022 834</b>

Neste års avdrag på langsiktig gjeld og nedskrivning av tilskudd kr. 7 947 290 er klassifisert som kortsiktig gjeld.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	956 961	1 080 116
Arbeidsgiveravgift	135 899	153 509
Pensjonskostnader		8 250
Andre ytelser	2 863	3 510
<b>Sum</b>	<b>1 095 723</b>	<b>1 245 385</b>

Selskapet har to ansatte på deltid.

Det beregnes og utbetales OTP ihht. regelverket via morselskapet.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

## Note 4 - Investeringseiendom

(Tall i hele tusen)

	2022	2021
<b>Balansført verdi 01.01</b>	<b>399 490 100</b>	<b>396 614 300</b>
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer		
Resultatført verdiendring	4 979 600	2 875 800
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>404 469 700</b>	<b>399 490 100</b>



## Note 5 - Skatt

	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	15 756 591
+/- Permanente forskjeller	(4 843 200)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(4 979 600)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>5 933 791</b>
<hr/>	
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 305 434
Sum	1 305 434
<hr/>	
+/- Endring i utsatt skatt	1 093 946
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>2 399 380</b>
<hr/>	
Betalbar skatt i skattekostnad	1 305 434
<hr/>	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 305 434</b>

## Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Fond</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2021	100 000	33 387 302	47 202 133	80 689 435
Årets resultat	0	4 979 600	8 377 611	13 357 211
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>38 366 902</b>	<b>55 579 744</b>	<b>94 046 646</b>

## Note 7 - Pantstillelser og garantier

<b>Spesifikasjon</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langsiktig gjeld Husbanken	237 014 399	239 504 167
Tilskudd Husbanken	58 934 511	63 777 711
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>295 948 910</b>	<b>303 281 878</b>
<hr/>		
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Investerings eiendom	404 469 700	399 490 100
<b>Sum</b>	<b>404 469 700</b>	<b>399 490 100</b>

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 29 995. Skyldig skattetrekk er kr 29 995.



## Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 11 - Midl. 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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	33 387 302	38 366 902	(4 979 600)
Sum midlertidige forskjeller	33 387 302	38 366 902	(4 979 600)
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>7 345 206</b>	<b>8 440 718</b>	<b>(1 095 512)</b>

## Note 12 - 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 estimerer 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.

## Note 13 - 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.



**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 13 357 211. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatoppstilling, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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

Side 1 av 2



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## 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 avvikle 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 29.03.2023  
Eilertsen Revisjon og Regnskap

Jørgen Skaarød Eilertsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

**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

Jørgen Skaarød Eilertsen

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

2b74dfab-aac1-4ba6-851d-30e5c2fc0b1d - 2023-03-29 10:36:08 UTC +03:00

BankID - db5350fb-9f21-40de-abd1-b50ebla70c5e - NO

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

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
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/93ec4f18-3eb9-4c2b-9a05-070c7f4d1d9c>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



**Årsregnskap for 2022**

**ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS  
1719 GREÅKER**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Årsberetning  
Revisjonsberetning



## Resultatregnskap for 2022 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1	5 077 910	5 331 207
Leieinntekter		18 087 561	17 626 992
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 165 471</b>	<b>22 958 199</b>
Lønnskostnad	2, 3	(1 095 723)	(1 245 385)
Annen driftskostnad		(4 455 720)	(4 404 615)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(5 551 443)</b>	<b>(5 650 001)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 614 028</b>	<b>17 308 198</b>
Verdøkning av varige driftsmidler	4	4 979 600	2 875 800
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 979 600</b>	<b>2 875 800</b>
Annen rentekostnad		(6 837 037)	(6 955 577)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(6 837 037)</b>	<b>(6 955 577)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(1 857 437)</b>	<b>(4 079 777)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 756 591</b>	<b>13 228 421</b>
Skattekostnad	5	(2 399 380)	(1 212 073)
<b>Årsresultat</b>	6	<b>13 357 211</b>	<b>12 016 348</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	6	13 357 211	12 016 348
<b>Sum</b>		<b>13 357 211</b>	<b>12 016 348</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	404 469 700	399 490 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>404 469 700</b>	<b>399 490 100</b>
Andre fordringer	8	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>404 469 700</b>	<b>399 490 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 557	961
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 557</b>	<b>961</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	3 732 407	3 090 852
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 732 407</b>	<b>3 090 852</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 733 964</b>	<b>3 091 813</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>408 203 664</b>	<b>402 581 913</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	6, 10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	6	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond (FFV / FUG)	6	38 366 902	33 387 302
Annen egenkapital	6	55 579 743	47 202 133
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>93 946 645</b>	<b>80 589 435</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>94 046 645</b>	<b>80 689 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	11	8 440 718	7 345 206
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>8 440 718</b>	<b>7 345 206</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 7	238 472 296	242 906 457
Langsiktig konserngjeld		500 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	1, 7	55 830 421	59 339 563
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	1, 7	<b>294 802 717</b>	<b>302 246 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	1	<b>303 243 435</b>	<b>309 591 226</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		100 370	685 461
Betalbar skatt	5	1 305 434	579 397
Skyldige offentlige avgifter		60 310	87 131
Annen kortsiktig gjeld		9 447 469	10 949 265
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 913 583</b>	<b>12 301 253</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>314 157 018</b>	<b>321 892 479</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>408 203 664</b>	<b>402 581 913</b>

Sarpsborg, den 23.03.2023

Dag Ditlev Evensen  
Styrets leder

Ivar Pedersen  
Styremedlem

Anne Sofie Bonde  
Styremedlem / Daglig leder



## Noter 2022

### ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

#### 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 regnskapsføres 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.

##### 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

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

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



## Note 1 - Langsiktig gjeld

Selskapet oppfører bygninger som finansieres av Husbanken gjennom lån og tilskudd. Fordeling pr. 31.12 er som følger :

Spesifikasjon	2022	2021
Lån Husbanken	238 472 296	242 906 457
Tilskudd Husbanken	55 830 421	60 375 421
<b>Sum</b>	<b>294 302 717</b>	<b>303 281 878</b>

### Lån Husbanken:

Det er inngått annuitetslån på 30-40 år med Husbanken på hvert enkelt boligprosjekt. Alle lån løper med fast rente de første 20 årene.

Gjennomsnitt rente pr. 31.12.2022 ved 3,0 % (31.12.2021 2,9 %)

### Tilskudd Husbanken:

I forbindelse med oppføring av hver enkelt bolig blir det ytet et tilskudd til oppføring / anskaffelse. Tilskuddet ytes på en del vilkår, blant annet at utleieboligen brukes til vanskeligstilte eller andre grupper nærmere bestemt av Husbanken i minst 20 år. Tilskuddet avskrives av Husbanken med 5 % hvert år. Tilskuddet er Rentefritt.

Inntektsført tilskudd for 2022 utgjør kr. 4 843 200

### Forfallsprofil:

	1 år	2-5 år	Over 5 år
Husbanken	3 104 090	19 601 848	194 706 613
Tilskudd Husbanken	4 843 200	19 372 800	31 316 221
Annen Langsiktig gjeld			
<b>Sum</b>	<b>7 947 290</b>	<b>38 974 648</b>	<b>226 022 834</b>

Neste års avdrag på langsiktig gjeld og nedskrivning av tilskudd kr. 7 947 290 er klassifisert som kortsiktig gjeld.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	956 961	1 080 116
Arbeidsgiveravgift	135 899	153 509
Pensjonskostnader		8 250
Andre ytelser	2 863	3 510
<b>Sum</b>	<b>1 095 723</b>	<b>1 245 385</b>

Selskapet har to ansatte på deltid.

Det beregnes og utbetales OTP ihht. regelverket via morselskapet.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

## Note 4 - Investeringseiendom

(Tall i hele tusen)

	2022	2021
<b>Balansført verdi 01.01</b>	<b>399 490 100</b>	<b>396 614 300</b>
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer		
Resultatført verdiendring	4 979 600	2 875 800
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>404 469 700</b>	<b>399 490 100</b>



## Note 5 - Skatt

	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	15 756 591
+/- Permanente forskjeller	(4 843 200)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(4 979 600)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>5 933 791</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 305 434
<b>Sum</b>	<b>1 305 434</b>
+/- Endring i utsatt skatt	1 093 946
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>2 399 380</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	1 305 434
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 305 434</b>

## Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Fond</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2021	100 000	33 387 302	47 202 133	80 689 435
Årets resultat	0	4 979 600	8 377 611	13 357 211
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>38 366 902</b>	<b>55 579 744</b>	<b>94 046 646</b>

## Note 7 - Pantstillelser og garantier

<b>Spesifikasjon</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langsiktig gjeld Husbanken	237 014 399	239 504 167
Tilskudd Husbanken	58 934 511	63 777 711
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>295 948 910</b>	<b>303 281 878</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Investerings eiendom	404 469 700	399 490 100
<b>Sum</b>	<b>404 469 700</b>	<b>399 490 100</b>

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 29 995. Skyldig skattetrekk er kr 29 995.



## Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 11 - Midl. 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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	33 387 302	38 366 902	(4 979 600)
Sum midlertidige forskjeller	33 387 302	38 366 902	(4 979 600)
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>7 345 206</b>	<b>8 440 718</b>	<b>(1 095 512)</b>

## Note 12 - 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.

### Investeringsseiendom

Østfold Boligutleie AS anvender virkelig verdi for sine investeringseiendommer. Investeringsseiendommer består av boligeiendommer som primært leies ut til aktører som er berettiget til å motta kommunale støtteordninger.

## Note 13 - 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 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.



## Indirekte kontantstrøm ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		15 756 591	13 228 421
- Periodens betalte skatt		(579 397)	(1 498 000)
+ Nedskrivning anleggsmidler		(4 979 600)	(2 875 800)
+/- Endring i leverandørgjeld		585 090	565 000
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		(6 631 987)	(4 049 769)
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>4 150 697</u>	<u>5 369 852</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	(698 000)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>(698 000)</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(3 509 142)	(4 438 000)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>(3 509 142)</u>	<u>(4 438 000)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		641 555	233 852
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		<u>3 090 852</u>	<u>2 857 000</u>
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>3 732 407</u>	<u>3 090 852</u>

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

This documents contains 11 pages before this page  
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

**Anne Sofie Bonde**

ac920388-4144-4412-a88e-0f4d0567dd2e - 2023-03-27 16:24:51 UTC +03:00  
BankID - c40df9ef-24c2-4341-a08e-bc859ab3c060 - NO

**Dag Evensen**

58d3d388-cf7a-4cc3-b037-5b78a1879999 - 2023-03-28 11:17:20 UTC +03:00  
BankID - 7e88861d-4b24-4c07-a5c0-c77bf07fe761 - NO

**Ivar Pedersen**

7ba3375e-ed7f-4b1a-833e-aeda7a1ee5b9 - 2023-03-28 14:36:33 UTC +03:00  
BankID - c4989691-3ea0-4b94-aa7d-20ad59cce063 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fimateckningsrätt  
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/e8d4bc91-f1c7-4e88-9112-d15b3ddac7da>

 visma sign  
www.vismasign.com



## Årsberetning 2022

### 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 2023 var alle selskapets boliger utleid, og selskapet vil ikke kjøpe nye boliger i 2023. Styret regner med tilnærmet samme omsetning og inntjening som i 2022.

#### 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 intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

#### Finansiell risiko

Selskapet vil i 2023 videreføre strategien fra 2022, med målsetting om samme inntjening som i 2022.

Selskapet anser markedsrisikoen og kredittrisikoen i 2023 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 2023, og vil holde seg på samme nivå i 2023.

#### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har hatt tre deltidsansatte i 2021. Styret består av to menn og en kvinne.



#### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurener det ytre miljøet.

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Østfold Boligutleie AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

#### Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat før skattekostnad på kr 15 756 591,- som foreslås disponert til annen egenkapital.

Sarpsborg, 23. mars 2023

Styret i Østfold Boligutleie AS

\_\_\_\_\_  
Dag Ditlev Evensen

Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Sofie Bonde

Styremedlem og daglig leder

\_\_\_\_\_  
Ivar Pedersen

Styremedlem



## SIGNATURES

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

## ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

## UNDERSKRIFTER

## SIGNATURER

Detta dokument inneholder 2 sider före denna sida

## UNDERSKRIFTER

### Anne Sofie Bonde

38a51913-b795-49b5-9424-374780a9f68d - 2023-03-27 16:24:51 UTC +03:00  
BankID - c40df9ef-24c2-4341-a08e-bc859ab3c060 - NO

### Dag Evensen

8381df98-4277-4b7a-8795-c85e2d370d9a - 2023-03-28 11:17:20 UTC +03:00  
BankID - 7e88861d-4b24-4c07-a5c0-c77bf07e761 - NO

### Ivar Pedersen

329e747e-1da8-42ac-ab50-9707383fca63 - 2023-03-28 14:36:33 UTC +03:00  
BankID - c4989691-3ea0-4b94-aa7d-20ad59cce063 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
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/46105b97-0851-4333-b85c-0b7ed3594418>

visma sign  
www.vismasign.com