



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		21 470 224	20 902 862
Tilskudd		3 307 537	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		36 167 919	1 704 199
Gevinst ved salg av eiendommer		5 653 500	0
Sum inntekter		66 599 181	27 450 261
Kostnader			
Lønnskostnad	1	3 284 491	3 083 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		261 238	226 141
Annen driftskostnad		7 827 873	5 866 558
Sum kostnader		11 373 602	9 176 151
Driftsresultat		55 225 579	18 274 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 704	4 660
Verdiøkning av varige driftsmidler		579 573	24 359
Sum finansinntekter		616 277	29 019
Annen rentekostnad		6 348 617	6 577 690
Annen finanskostnad		2 515	0
Sum finanskostnader		6 351 132	6 577 690
Netto finans		-5 734 855	-6 548 671
Resultat før skattekostnad		49 490 724	11 725 438
Skattekostnad	2, 3	10 160 854	1 508 733
Årsresultat		39 329 871	10 216 705
Totalresultat		39 329 871	10 216 705
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		4 055 210	0



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avgitt konsernbidrag		4 278 298	2 979 306
Annen egenkapital		39 106 783	7 237 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	0	0
Investerings eiendommer	5	435 490 818	411 822 899
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		686 017	815 659
Sum varige driftsmidler		436 176 835	412 638 558
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		3 332	225
Sum finansielle anleggsmidler		3 332	225
Sum anleggsmidler	4	436 180 167	412 638 783
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		600 505	575 284
Sum fordringer		600 505	575 284
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	6 561 321	4 234 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 561 321	4 234 858
Sum omløpsmidler		7 161 826	4 810 142
SUM EIENDELER		443 341 993	417 448 925



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	81 888 020	45 720 101
Annen egenkapital	8	72 634 078	69 695 215
Sum opptjent egenkapital		154 522 098	115 415 316
Sum egenkapital	8	154 622 098	115 515 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 3	19 009 239	10 067 457
Sum avsetninger for forpliktelser		19 009 239	10 067 457
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	212 631 388	224 428 490
Langsiktig konserngjeld	9	0	0
Tilskudd - Husbanken	4	44 285 638	50 748 111
Sum annen langsiktig gjeld		256 917 026	275 176 601
Kortsiktig gjeld			
Neste års avdrag langsiktig lån		4 760 442	4 791 030
Neste års tilskudd fra Husbanken		4 657 950	4 843 200
Leverandørgjeld		894 246	1 050 679
Betalbar skatt	2, 3	561 783	291 163
Skyldige offentlige avgifter	6	178 165	161 805
Kortsiktig konserngjeld	9	0	3 819 623
Annen kortsiktig gjeld		1 741 045	1 732 051
Sum kortsiktig gjeld		12 793 631	16 689 552
Sum gjeld		288 719 895	301 933 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 341 993	417 448 925



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345473

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Dag Ditlev Evensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 993 811 556
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		21 470 224	20 902 862
Tilskudd		3 307 537	4 843 200
Verdiøkning investeringseiendommer		36 167 919	1 704 199
Gevinst ved salg av eiendommer		5 653 500	0
Sum inntekter		66 599 181	27 450 261
Kostnader			
Lønnskostnad	1	3 284 491	3 083 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		261 238	226 141
Annen driftskostnad		7 827 873	5 866 558
Sum kostnader		11 373 602	9 176 151
Driftsresultat		55 225 579	18 274 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 704	4 660
Verdiøkning av varige driftsmidler		579 573	24 359
Sum finansinntekter		616 277	29 019
Annen rentekostnad		6 348 617	6 577 690
Annen finanskostnad		2 515	0
Sum finanskostnader		6 351 132	6 577 690
Netto finans		-5 734 855	-6 548 671
Resultat før skattekostnad		49 490 724	11 725 438
Skattekostnad	2, 3	10 160 854	1 508 733
Årsresultat		39 329 871	10 216 705
Totalresultat		39 329 871	10 216 705
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		4 055 210	0
Avgitt konsernbidrag		4 278 298	2 979 306
Annen egenkapital		39 106 783	7 237 399



Organisasjonsnr: 993 811 556
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	0	0
Investerings eiendommer	5	435 490 818	411 822 899
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		686 017	815 659
Sum varige driftsmidler		436 176 835	412 638 558
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		3 332	225
Sum finansielle anleggsmidler		3 332	225
Sum anleggsmidler	4	436 180 167	412 638 783
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		600 505	575 284
Sum fordringer		600 505	575 284
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	6 561 321	4 234 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 561 321	4 234 858
Sum omløpsmidler		7 161 826	4 810 142
SUM EIENDELER		443 341 993	417 448 925

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	81 888 020	45 720 101
Annen egenkapital	8	72 634 078	69 695 215
Sum opptjent egenkapital		154 522 098	115 415 316
Sum egenkapital	8	154 622 098	115 515 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 3	19 009 239	10 067 457
Sum avsetninger for forpliktelseser		19 009 239	10 067 457
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	212 631 388	224 428 490
Langsiktig konserngjeld	9	0	0
Tilskudd - Husbanken	4	44 285 638	50 748 111
Sum annen langsiktig gjeld		256 917 026	275 176 601
Kortsiktig gjeld			
Neste års avdrag			
langsiktig lån		4 760 442	4 791 030
Neste års tilskudd fra Husbanken		4 657 950	4 843 200
Leverandørgjeld		894 246	1 050 679
Betalbar skatt	2, 3	561 783	291 163
Skyldige offentlige avgifter	6	178 165	161 805
Kortsiktig konserngjeld	9	0	3 819 623
Annen kortsiktig gjeld		1 741 045	1 732 051
Sum kortsiktig gjeld		12 793 631	16 689 552
Sum gjeld		288 719 895	301 933 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 341 993	417 448 925



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 skjønsmessige 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.

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 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 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

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

4.00

Note



1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2838886.00	2637449.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	402955.00	378479.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	42650.00	67524.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3284491.00	3083452.00



Årsberetning 2025

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 2026 var alle selskapets boliger utleid, og selskapet vil ikke kjøpe nye boliger i 2026. Styret regner med tilnærmet samme omsetning og inntjening som snitt av de siste år.

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. For 2025 har selskapet hatt en full verdimessig gjennomgang av alle boligene, noe som har ført til en ekstraordinær verdiøkning.

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 2026 videreføre strategien fra 2025, med målsetting om samme inntjening som snitt av de siste år.

Selskapet anser markedsrisikoen og kredittrisikoen i 2026 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 2026, og vil holde seg på samme nivå i 2026.



Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har hatt en heltidsansatt og tre deltidsansatte i 2025. Styret består av to menn og en kvinne.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensrer det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Østfold Boligutleie AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2025.

Årsresultat og disponeringer

I 2025 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på NOK 39 329 871,- som foreslås disponert til annen egenkapital.

Sarpsborg, 18. mars 2026

Styret i Østfold Boligutleie AS

Dag Ditlev Evensen
Styreleder

Anne Sofie Bonde
Styremedlem og daglig leder

Ivar Pedersen
Styremedlem



Eilertsen Revisjon
Org.nr. 913 202 368
Tuneveien 89
1712 GRÅLUM

Til generalforsamlingen i Østfold Boligutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østfold Boligutleie AS som viser et overskudd på kr 39 329 871. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 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 2025 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 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.

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

Jørgen Eilertsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 3 av 3

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

This document 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

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Eilertsen Revisjon

3ac92fcc-dcfb-437d-bb03-845156e8e4b5 - 2026-03-18 18:44:35 UTC +02:00

BankID - c3846f33-bd4e-4754-b07f-a3e270045c35 - NO

Authority to sign - Asemavalluutus - 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/1c54b3b9-de2c-4b2a-98f4-55913e4cad42>

 visma sign
www.vismasign.com



Årsregnskap for
ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS

993811556

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter		21 470 224	20 902 862
Tilskudd		3 307 537	4 843 200
Verdøkning investeringseiendommer		36 167 919	1 704 199
Gevinst ved salg av eiendommer		5 653 500	0
Sum driftsinntekter		66 599 181	27 450 261
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-3 284 491	-3 083 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-261 238	-226 141
Annen driftskostnad		-7 827 873	-5 866 558
Sum driftskostnader		-11 373 602	-9 176 151
Driftsresultat		55 225 579	18 274 110
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		36 704	4 660
Verdøkning av varige driftsmidler		579 573	24 359
Sum finansinntekter		616 277	29 019
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-6 348 617	-6 577 690
Annen finanskostnad		-2 515	0
Sum finanskostnader		-6 351 132	-6 577 690
Netto finans		-5 734 855	-6 548 671
Resultat før skattekostnad		49 490 724	11 725 438
Skattekostnad	2, 3	-10 160 854	-1 508 733
Årsresultat		39 329 871	10 216 705
Totalresultat		39 329 871	10 216 705
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		-4 055 210	0
Avgitt konsernbidrag		4 278 298	2 979 306
Annen egenkapital		39 106 783	7 237 399
Sum overføringer		39 329 871	10 216 705



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	5	435 490 818	411 822 899
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		686 017	815 659
Sum varige driftsmidler		436 176 835	412 638 558
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		3 332	225
Sum finansielle anleggsmidler		3 332	225
Sum anleggsmidler	4	436 180 167	412 638 783
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		600 505	575 284
Sum fordringer		600 505	575 284
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	6 561 321	4 234 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 561 321	4 234 858
Sum omløpsmidler		7 161 826	4 810 142
SUM EIENDELER		443 341 993	417 448 925



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	81 888 020	45 720 101
Annen egenkapital	8	72 634 078	69 695 215
Sum opptjent egenkapital		154 522 098	115 415 316
Sum egenkapital	8	154 622 098	115 515 316
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2, 3	19 009 239	10 067 457
Sum avsetning for forpliktelser		19 009 239	10 067 457
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	212 631 388	224 428 490
Tilskudd - Husbanken	4	44 285 638	50 748 111
Sum annen langsiktig gjeld		256 917 026	275 176 601
Kortsiktig gjeld			
Neste års avdrag langsiktig lån		4 760 442	4 791 030
Neste års tilskudd fra Husbanken		4 657 950	4 843 200
Leverandørgjeld		894 246	1 050 679
Betalbar skatt	2, 3	561 783	291 163
Skyldige offentlige avgifter	6	178 165	161 805
Kortsiktig konserngjeld	9	0	3 819 623
Annen kortsiktig gjeld		1 741 045	1 732 051
Sum kortsiktig gjeld		12 793 631	16 689 552
Sum gjeld		288 719 895	301 933 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 341 993	417 448 925

GREÅKER, 18.03.2026

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 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 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 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 regnskapsførers til nominelt beløp.

BANKINNSKUDD

Konter og kontantekvivalenter består av konanter 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 konanter eller eiendeler.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	2 838 886	2 637 449
Arbeidsgiveravgift	402 955	378 479
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	42 650	67 524
Sum	3 284 491	3 083 452

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 219 072	1 131 480
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	8 941 782	377 253
Skattekostnad	10 160 854	1 508 733

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	49 490 724	11 725 438
Permanente forskjeller	-3 305 022	-4 867 559
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-40 644 462	-1 714 787
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-2 987 680	-3 819 623
Skattepliktig inntekt	2 553 560	1 323 470

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 219 072	1 131 480
Betalbar skatt på konsernbidrag	-657 289	-840 317
Betalbar skatt i balansen	561 783	291 163

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:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	45 761 168	81 882 830	-36 121 662
Gevinst- og tapskonto	0	4 522 800	-4 522 800
Netto forskjeller	45 761 168	86 405 630	-40 644 462
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	45 761 168	86 405 630	-40 644 462
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	10 067 457	19 009 239	-8 941 782

Note 4 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	31.12.2025	31.12.2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	212 631 388	224 428 490
Øvrig gjeld	44 285 637	53 460 487
Sum gjeld	256 917 025	277 888 977
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	436 180 167	412 638 783
Sum balanseført verdi	436 180 167	412 638 783



ØSTFOLD BOLIGUTLEIE AS
993 811 556

Note 5 - Investerings eiendom

(Tall i hele tusen)	2025	2024
Balanseført verdi 01.01	411 822 899	410 118 700
Investering i nye eiendommer		
Investering i eksisterende eiendommer		
Salg av eiendommer	-12 500 000	
Resultatført verdiendring	36 167 919	1 704 199
Balanseført verdi 31.12	435 490 818	411 822 899

Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	118 519
Skyldig skattetrekk	-118 519

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	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	100 000	115 415 316	115 515 316
Årsresultat	0	39 329 871	39 329 871
Mottatt konsernbidrag	0	4 055 210	4 055 210
- Avgitt konsernbidrag	0	-4 278 298	-4 278 298
Egenkapital 31.12.2025	100 000	154 522 098	154 622 098

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2025	Netto 2024
Perspektiv Eiendomsutvikling	0	0	0	-1 500 000
Østfold Byggentreprenør AS	0	0	0	-3 819 623
Sum	0	0	0	-5 319 623

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 4

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	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		49 490 724	11 725 438
- Periodens betalte skatt		291 163	169 516
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		-5 653 500	27 917
+ Ordinære avskrivninger		261 238	226 141
+/- Endring i leverandørgjeld		-156 434	275 452
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		133	-380 216
Virkelig vurdi vurdering etter IFRS		-36 157 918	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		7 493 080	11 705 216
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		18 153 500	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		141 597	2 024 199
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		3 107	225
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		18 008 796	-2 024 424
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		19 139 952	9 623 347
+/- Netto endring i kassekreditt		-215 838	1 589 355
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		-3 819 623	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-23 175 413	-8 033 992
= Netto endring i kontanter mv		2 326 463	1 646 800
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		4 234 858	2 588 058
= Kontantbeholdning ved årets utgang		6 561 321	4 234 858
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		6 442 802	4 129 595
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang		118 519	105 263
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang		6 561 321	4 234 858