



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 06.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	27 725	31 952
Sum kostnader		27 725	31 952
Driftsresultat		-27 725	-31 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 009	52 564
Annen finansinntekt		46 410	
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	5	157 068	62 742
Sum finansinntekter		229 487	115 306
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig ver	5	53 347	
Annen finanskostnad		4 359	
Sum finanskostnader		57 706	
Netto finans		171 781	115 306
Ordinært resultat før skattekostnad		144 056	83 354
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 005	-6 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		152 061	89 375
Årsresultat		152 061	89 375
Årsresultat etter minoritetsinteresser		152 061	89 375
Totalresultat		152 061	89 375
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	7	1 000 000	1 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-847 939	-910 625
Sum overføringer og disponeringer		152 061	89 375



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	63 000	63 000
Sum finansielle anleggsmidler		63 000	63 000
Sum anleggsmidler		63 000	63 000
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	879 658	771 394
Markedsbaserte obligasjoner	5	1 456 450	1 393 891
Sum investeringer		2 336 107	2 165 285
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	285 202	1 386 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 202	1 386 858
Sum omløpsmidler		2 621 310	3 552 143
SUM EIENDELER		2 684 310	3 615 143
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 324 473	2 172 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum opptjent egenkapital		1 324 473	2 172 411
Sum egenkapital		1 424 473	2 272 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	205 345	267 842
Sum avsetninger for forpliktelser		205 345	267 842
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		205 345	267 842
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	54 492	74 890
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		1 054 492	1 074 890
Sum gjeld		1 259 837	1 342 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 684 310	3 615 143



Årsregnskap 2017 Østfold Eiendom AS

Organisasjonsnr: 929 118 022



Resultatregnskap

Østfold Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	1	27 725	31 952
Sum driftskostnader		27 725	31 952
Driftsresultat		-27 725	-31 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 009	52 564
Annen finansinntekt		46 410	0
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	157 068	62 742
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5	53 347	0
Annen finanskostnad		4 359	0
Resultat av finansposter		171 781	115 306
Ordinært resultat før skattekostnad		144 056	83 354
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 005	-6 021
Ordinært resultat		152 061	89 375
Årsresultat		152 061	89 375
Overføringer			
Avsatt til utbytte	7	1 000 000	1 000 000
Overført fra annen egenkapital	7	847 939	910 625
Sum overføringer		1 847 939	1 910 625



Balanse Østfold Eiendom AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	63 000	63 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>63 000</u>	<u>63 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>63 000</u>	<u>63 000</u>
Omløpsmidler			
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	5	879 658	771 394
Markedsbaserte obligasjoner	5	1 456 450	1 393 891
Sum investeringer		<u>2 336 107</u>	<u>2 165 285</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	285 202	1 386 858
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>285 202</u>	<u>1 386 858</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 621 310</u>	<u>3 552 143</u>
Sum eiendeler		<u>2 684 310</u>	<u>3 615 143</u>



Balanse
Østfold Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	1 324 473	2 172 411
Sum opptjent egenkapital		<u>1 324 473</u>	<u>2 172 411</u>
Sum egenkapital		<u>1 424 473</u>	<u>2 272 411</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	205 345	267 842
Sum avsetning for forpliktelser		<u>205 345</u>	<u>267 842</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	3	54 492	74 890
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 054 492</u>	<u>1 074 890</u>
Sum gjeld		<u>1 259 837</u>	<u>1 342 732</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 684 310</u>	<u>3 615 143</u>

Fredrikstad, 06.04.2018
Styret i Østfold Eiendom AS


Kjell Arné Møller
Styreleder/daglig leder



Noter til regnskapet 2017

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Lønn og godtgjørelser

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

Hororar til revisor fordeler seg på revisjon med kr 12 500 og annen bistand med kr 9 000.
Beløp er ekskl.mva.

Note 2 - Bundne bankinnskudd

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd.



Noter til regnskapet 2017

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	54 492	74 890
Endring i utsatt skatt	-62 497	-80 911
Skattekostnad ordinært resultat	-8 005	-6 021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	144 056	83 354
Permanente forskjeller	-140 208	-62 796
Endring i midlertidige forskjeller	223 202	279 003
Skattepliktig inntekt	227 051	299 561
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	54 492	74 890
Sum betalbar skatt i balansen	54 492	74 890

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

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	25 597	31 996	6 399
Gevinst - og tapskonto	867 209	1 084 012	216 803
Sum	892 806	1 116 008	223 202
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	205 345	267 842	62 497

Note 4 - Tilknyttet selskap

<i>Hvalstrand Marina</i>	Eierandel	Antall aksjer	Kostpris	Pålydende	Bokført verdi	Resultat 2017	Egenkapital 31.12.2017
	30 %	30	1 300	1 200	39 000		
	20 %	20	1 200	1 200	24 000		
Sum	50 %	50			63 000	114 339	2 092 405

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



Noter til regnskapet 2017

Note 5 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

	Kostpris	Årets resultatførte verdiending	Bokført verdi per 31.12.2017
Aksjefond	722 590	157 068	879 658
Obligasjonsfond	1 509 797	-53 347	1 456 450

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2017. består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansført
A- aksjer	100	1 000	100 000

Eierstruktur

Aksjonæren i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2017. var:

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

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2017.	100 000	2 172 411	2 272 411
Årets overskudd		152 061	152 061
Utbytte		-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.2017.	100 000	1 324 473	1 424 473



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 2017, 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 2017, 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 regnskapsestimatene 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. 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 registrering og dokumentasjon

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

Fredrikstad, 6. april 2018
BDO AS

Vidar Hermansen
Statsautorisert revisor