



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 848 681
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTFOLDHUS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tuneveien 4
1710 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: SOLHØI REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 000 000	400 000
Annen driftsinntekt		118 800	118 800
Sum inntekter		1 118 800	518 800
Kostnader			
Varekostnad		493 164	27 861
Avskrivning av driftsmidler	1		
Annen driftskostnad	8	287 002	254 768
Sum kostnader		780 166	282 629
Driftsresultat		338 634	236 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 319	740
Sum finansinntekter		1 319	740
Annen rentekostnad		456 100	260 349
Annen finanskostnad		500	
Sum finanskostnader		456 600	260 349
Netto finans	10	-455 281	-259 609
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 647	-23 438
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-25 748	-5 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		-90 899	-18 320
Årsresultat		-90 899	-18 320
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-90 899	-18 320
Totalresultat		-90 899	-18 320
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-90 899	-18 320



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-90 899	-18 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	1 250 558	1 250 558
Sum varige driftsmidler		1 250 558	1 250 558
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	1 310 000	1 100 000
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 000 000	2 000 000
Andre langsiktige fordringer	3, 8	5 034 194	2 022 925
Sum finansielle anleggsmidler		8 344 194	5 122 925
Sum anleggsmidler		9 594 752	6 373 484
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 6	2 746 663	3 233 150
Fordringer			
Kundefordringer			49 500
Andre kortsiktige fordringer		1 717	1 431
Sum fordringer		1 717	50 931
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		518 140	5 526 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 140	5 526 298
Sum omløpsmidler		3 266 520	8 810 379
SUM EIENDELER		12 861 273	15 183 863

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs		900	900
Sum innskutt egenkapital		100 900	100 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 213 615	1 304 514
Sum opptjent egenkapital		1 213 615	1 304 514
Sum egenkapital	5	1 314 515	1 405 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	8 025	37 450
Sum avsetninger for forpliktelser		8 025	37 450
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	11 235 052	13 374 096
Øvrig langsiktig gjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld		11 235 052	13 374 096
Sum langsiktig gjeld		11 243 077	13 411 546
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 219	6 736
Betalbar skatt	7	3 677	7 161
Annen kortsiktig gjeld	9	291 785	353 006
Sum kortsiktig gjeld		303 681	366 903
Sum gjeld		11 546 758	13 778 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 861 273	15 183 863



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 463333

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 848 681
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTFOLDHUS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tuneveien 4
1710 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: SOLHØI REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 986 848 681
ØSTFOLDHUS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 000 000	400 000
Annen driftsinntekt		118 800	118 800
Sum inntekter		1 118 800	518 800
Kostnader			
Varekostnad		493 164	27 861
Avskrivning av driftsmidler 1			
Annen driftskostnad 8		287 002	254 768
Sum kostnader		780 166	282 629
Driftsresultat		338 634	236 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 319	740
Sum finansinntekter		1 319	740
Annen rentekostnad		456 100	260 349
Annen finanskostnad		500	
Sum finanskostnader		456 600	260 349
Netto finans	10	-455 281	-259 609
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-116 647	-23 438
Skattekostnad på ordinært resultat 7		-25 748	-5 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		-90 899	-18 320
Årsresultat		-90 899	-18 320
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-90 899	-18 320
Totalresultat		-90 899	-18 320
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer 5		-90 899	-18 320
		-90 899	-18 320



Organisasjonsnr: 986 848 681
ØSTFOLDHUS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

1, 6

1 250 558

1 250 558

Sum varige driftsmidler

1 250 558

1 250 558

Finansielle anleggsmidler

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

3

1 310 000

1 100 000

Investeringer i aksjer og

andeler

9

2 000 000

2 000 000

Andre langsiktige

fordringer

3, 8

5 034 194

2 022 925

Sum finansielle

anleggsmidler

8 344 194

5 122 925

Sum anleggsmidler

9 594 752

6 373 484

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

2, 6

2 746 663

3 233 150

Fordringer

Kundefordringer

49 500

Andre kortsiktige

fordringer

1 717

1 431

Sum fordringer

1 717

50 931

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

518 140

5 526 298

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

518 140

5 526 298

Sum omløpsmidler

3 266 520

8 810 379

SUM EIENDELER

12 861 273

15 183 863

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs		900	900
Sum innskutt egenkapital		100 900	100 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 213 615	1 304 514
Sum opptjent egenkapital		1 213 615	1 304 514
Sum egenkapital	5	1 314 515	1 405 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	8 025	37 450
Sum avsetninger for forpliktelseser		8 025	37 450
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	11 235 052	13 374 096
Øvrig langsiktig gjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld		11 235 052	13 374 096
Sum langsiktig gjeld		11 243 077	13 411 546
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 219	6 736
Betalbar skatt	7	3 677	7 161
Annen kortsiktig gjeld	9	291 785	353 006
Sum kortsiktig gjeld		303 681	366 903
Sum gjeld		11 546 758	13 778 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 861 273	15 183 863



Organisasjonsnr: 986 848 681
ØSTFOLDHUS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	50.00	1000.00	50000.00
B-aksjer	50.00	1000.00	50000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
BYE MARIE SJUE	50.00	50.00%	B-aksjer
Knut Bye	50.00	50.00%	A-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note
8

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
8

Ytelser til andre ledende personer

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Byhaven AS	50.00%	50.00%	3508917.00	-77910.00



BDO AS
Rådmann Siras vei 2
1712 Gråtum

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østfoldhus Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østfoldhus Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Uttalelse om andre lovmessige forhold

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr 5 034 194 til nærstående selskap Østfoldhus AS, eiet av aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet.

BDO AS

Gro Borchgrevink
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WSY3E-0AHWP-VV2N2-2L2EY-D65HM-BHQLE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gro Kristin Borchgrevink

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1247908

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-15 16:56:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: W5Y3E-0AHP-UV2N2-2L2EY-D65HM-BHQLE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Anleggsmidler - varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av tomter og utvikling av tomteområder for videresalg. Tomtene er oppført til kostpris. Egenregiprojekter medtas uten fortjeneste og fremmedregiprojekter medtas med fortjeneste.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring 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 reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Anleggsmidler

	Bygning Jordals- lyngen 4 A	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 279 032	1 279 032
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 279 032	1 279 032
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-28 474	-28 474
Balanseført verdi 31.12.2020	1 250 558	1 250 558
Årets avskrivninger	0	0

Avskrivningsplan

Tomannsbolig til utleie vurdert som ikke avskrivningspliktig.

Note 2 Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av tomter og opparbeidelse av tomteområder for videresalg. Tomter er bokført til kostpris og utgjør kr 2 746 663 pr 31.12.2020. Det er solgt 4 tomter (enheter) i 2020.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 035 504	3 122 925
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	8 000 000	10 000 000

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000 i to aksjeklasser. B-aksjene har ikke stemmerett.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel
Knut Bye	Styreleder/Daglig leder	50 A-aksjer	50,0 %
Marie Sjue Bye		50 B-aksjer	50,0 %
Totalt			100,0 %



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	900	1 304 514	1 405 414
Årets resultat	0	0	-90 899	-90 899
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2020	100 000	900	1 213 615	1 314 515

Note 6 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 235 052	13 374 096
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	11 235 052	13 374 096

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Anlegg under utførelse	2 746 663	3 233 150
Anleggsmidler	1 250 558	1 250 558
Sum	3 997 221	4 483 708

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019
---	------	------

Midlertidige forskjeller

Anleggsmidler	-28 474	-28 474
Fordringer	-113 646	-24 546
Gevinst og tapskonto	178 599	223 249
Netto midlertidige forskjeller	36 479	170 229
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	36 479	170 229

Utsatt skatt	8 025	37 450
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen	8 025	37 450

Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	0	0
--	---	---



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt (22%)	3 677	7 161
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	3 677	7 161
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	-29 425	-12 279
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Skattekostnad	-25 748	-5 118

Grunnlag for betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-116 647	-23 438
Permanente forskjeller	-390	174
Grunnlag for årets skattekostnad	-117 037	-23 264
Endring i midlertidige resultatforskjeller	133 750	55 813
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	16 713	32 549
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	16 713	32 549

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret.
Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2019.

Mellomværende nærstående:

Selskapet har følgende mellomværende med nærstående pr 31.12.:

	2020	2019
Fordring på Østfoldhus AS	5 034 194	2 022 925

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon, og har derfor ikke innført dette.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor:	2020	2019
Revisjon	25 994	19 500
Andre tjenester	7 600	4 000
Sum godtgjørelse til revisor	33 594	23 500

Alle beløp er eks mva.



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 Investering i tilknyttet selskap

Investering i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %	Bokført verdi
Byhaven AS	Sarpsborg	50 %	3 508 917	-77 910	2 000 000

Fjorårstall for egenkapital og resultat er benyttet, da regnskapet for Byhaven AS ikke er avlagt pr d.d.

Mellomværende med tilknyttet selskap:

	2020	2019
Ansvarlig lån	1 310 000	1 100 000
Annen kortsiktig gjeld	0	-278 705

Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2020	2019
Renteinntekt	1 319	740
Annen finansinntekt	0	0
Sum finansinntekter	1 319	740
Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnad	456 100	260 349
Annen finanskostnad	0	0
Sum finanskostnader	456 100	260 349



Resultatregnskap

Østfoldhus Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		1 000 000	400 000
Annen driftsinntekt		118 800	118 800
Sum driftsinntekter		1 118 800	518 800
Varekostnad		493 164	27 861
Annen driftskostnad	8	287 002	254 768
Sum driftskostnader		780 166	282 629
Driftsresultat		338 634	236 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 319	740
Annen rentekostnad		456 100	260 349
Annen finanskostnad		500	0
Resultat av finansposter	10	-455 281	-259 609
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 647	-23 438
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-25 748	-5 118
Ordinært resultat		-90 899	-18 320
Årsresultat		-90 899	-18 320
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-90 899	-18 320
Sum overføringer		-90 899	-18 320



Balanse

Østfoldhus Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	1 250 558	1 250 558
Sum varige driftsmidler		1 250 558	1 250 558
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	1 310 000	1 100 000
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 000 000	2 000 000
Andre langsiktige fordringer	3, 8	5 034 194	2 022 925
Sum finansielle anleggsmidler		8 344 194	5 122 925
Sum anleggsmidler		9 594 752	6 373 484
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	2, 6	2 746 663	3 233 150
Fordringer			
Kundefordringer		0	49 500
Andre kortsiktige fordringer		1 717	1 431
Sum fordringer		1 717	50 931
Bankinnskudd, kontanter o.l.		518 140	5 526 298
Sum omløpsmidler		3 266 520	8 810 379
Sum eiendeler		12 861 273	15 183 863



Balanse

Østfoldhus Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs		900	900
Sum innskutt egenkapital		100 900	100 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 213 615	1 304 514
Sum opptjent egenkapital		1 213 615	1 304 514
Sum egenkapital	5	1 314 515	1 405 414
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	8 025	37 450
Sum avsetning for forpliktelser		8 025	37 450
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	11 235 052	13 374 096
Sum annen langsiktig gjeld		11 235 052	13 374 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 219	6 736
Betalbar skatt	7	3 677	7 161
Annen kortsiktig gjeld	9	291 785	353 006
Sum kortsiktig gjeld		303 681	366 903
Sum gjeld		11 546 758	13 778 449
Sum egenkapital og gjeld		12 861 273	15 183 863

Sarpsborg, 15.03.2021
Styret i Østfoldhus Eiendom AS

Knut Bye
styreleder/daglig leder



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regns  Legally signed by
Knut Bye
15.03.2021

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Anleggsmidler - varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av tomter og utvikling av tomteområder for videresalg. Tomtene er oppført til kostpris. Egenregiprojekter medtas uten fortjeneste og fremmedregiprojekter medtas med fortjeneste.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring 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 reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskap  Legally signed by
Knut Bye
15.03.2021

Note 1 Anleggsmidler

	Bygning Jordals- lyngen 4 A	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 279 032	1 279 032
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 279 032	1 279 032
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-28 474	-28 474
Balanseført verdi 31.12.2020	1 250 558	1 250 558
Årets avskrivninger	0	0

Avskrivningsplan

Tomannsbolig til utleie vurdert som ikke avskrivningspliktig.

Note 2 Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av tomter og opparbeidelse av tomteområder for videresalg. Tomter er bokført til kostpris og utgjør kr 2 746 663 pr 31.12.2020. Det er solgt 4 tomter (enheter) i 2020.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 035 504	3 122 925
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	8 000 000	10 000 000

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000 i to aksjeklasser. B-aksjene har ikke stemmerett.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel
Knut Bye	Styreleder/Daglig leder	50 A-aksjer	50,0 %
Marie Sjue Bye		50 B-aksjer	50,0 %
Totalt			100,0 %



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskap  Legally signed by
Knut Bye
15.03.2021

Note 5 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	900	1 304 514	1 405 414
Årets resultat	0	0	-90 899	-90 899
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2020	100 000	900	1 213 615	1 314 515

Note 6 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 235 052	13 374 096
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	11 235 052	13 374 096

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Anlegg under utførelse	2 746 663	3 233 150
Anleggsmidler	1 250 558	1 250 558
Sum	3 997 221	4 483 708

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019
---	------	------

Midlertidige forskjeller

Anleggsmidler	-28 474	-28 474
Fordringer	-113 646	-24 546
Gevinst og tapskonto	178 599	223 249
Netto midlertidige forskjeller	36 479	170 229
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	36 479	170 229

Utsatt skatt	8 025	37 450
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen	8 025	37 450

Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	0	0
--	---	---



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskap  Legally signed by
Knut Bye
15.03.2021

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt (22%)	3 677	7 161
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	3 677	7 161
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	-29 425	-12 279
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Skattekostnad	-25 748	-5 118

Grunnlag for betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-116 647	-23 438
Permanente forskjeller	-390	174
Grunnlag for årets skattekostnad	-117 037	-23 264
Endring i midlertidige resultatforskjeller	133 750	55 813
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	16 713	32 549
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	16 713	32 549

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret.
Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2019.

Mellomværende nærstående:

Selskapet har følgende mellomværende med nærstående pr 31.12.:

	2020	2019
Fordring på Østfoldhus AS	5 034 194	2 022 925

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon, og har derfor ikke innført dette.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor:	2020	2019
Revisjon	25 994	19 500
Andre tjenester	7 600	4 000
Sum godtgjørelse til revisor	33 594	23 500

Alle beløp er eks mva.



Østfoldhus Eiendom AS

Noter til regnskap  Legally signed by
Knut Bye
15.03.2021

Note 9 Investering i tilknyttet selskap

Investering i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %	Bokført verdi
Byhaven AS	Sarpsborg	50 %	3 586 827	-427 492	2 000 000

Fjorårstall for egenkapital og resultat er benyttet, da regnskapet for Byhaven AS ikke er avlagt pr d.d.

Mellomværende med tilknyttet selskap:

	2020	2019
Ansvarlig lån	1 310 000	1 100 000
Annen kortsiktig gjeld	0	-278 705

Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2020	2019
Renteinntekt	1 319	740
Annen finansinntekt	0	0
Sum finansinntekter	1 319	740

Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnad	456 100	260 349
Annen finanskostnad	0	0
Sum finanskostnader	456 100	260 349