



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 20.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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 | 2019 | 2018 |
|---|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 31 129 | 36 818 |
| Sum kostnader | | 31 129 | 36 818 |
| Driftsresultat | | -31 129 | -36 818 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 4 | 150 000 | 100 000 |
| Annen renteinntekt | | 341 | 1 168 |
| Annen finansinntekt | 5 | 49 938 | 163 409 |
| Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler | 5 | 84 496 | |
| Sum finansinntekter | | 284 775 | 264 577 |
| Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler | | | 180 043 |
| Annen finanskostnad | 5 | 2 242 | 14 358 |
| Sum finanskostnader | | 2 242 | 194 402 |
| Netto finans | | 282 533 | 70 175 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 251 405 | 33 358 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -914 | -11 433 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 252 319 | 44 791 |
| Årsresultat | | 252 319 | 44 791 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 252 319 | 44 791 |
| Totalresultat | | 252 319 | 44 791 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | 7 | 300 000 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 44 791 |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | -47 681 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 252 319 | 44 791 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | 508 553 | 399 087 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 5 | 928 930 | 906 021 |
| Sum investeringer | | 1 437 483 | 1 305 108 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2 | 377 319 | 295 068 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 377 319 | 295 068 |
| Sum omløpsmidler | | 1 814 802 | 1 600 176 |
| SUM EIENDELER | | 1 877 802 | 1 663 176 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 1 321 582 | 1 369 264 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 1 321 582 | 1 369 264 |
| Sum egenkapital | | 1 421 582 | 1 469 264 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 125 707 | 157 134 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 125 707 | 157 134 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 125 707 | 157 134 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 3 | 30 513 | 36 778 |
| Utbytte | 7 | 300 000 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 330 513 | 36 778 |
| Sum gjeld | | 456 220 | 193 912 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 877 802 | 1 663 176 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 8 | | |



Årsregnskap 2019 Østfold Eiendom AS

Organisasjonsnr: 929 118 022



Resultatregnskap

Østfold Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|----------------|----------------|
| Annen driftskostnad | 1 | 31 129 | 36 818 |
| Sum driftskostnader | | 31 129 | 36 818 |
| Driftsresultat | | -31 129 | -36 818 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 4 | 150 000 | 100 000 |
| Annen renteinntekt | | 341 | 1 168 |
| Annen finansinntekt | 5 | 49 938 | 163 409 |
| Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler | 5 | 84 496 | 0 |
| Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler | | 0 | 180 043 |
| Annen finanskostnad | 5 | 2 242 | 14 358 |
| Resultat av finansposter | | 282 533 | 70 175 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 251 405 | 33 358 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -914 | -11 433 |
| Ordinært resultat | | 252 319 | 44 791 |
| Årsresultat | | 252 319 | 44 791 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | 7 | 300 000 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 44 791 |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | 47 681 | 0 |
| Sum overføringer | | 252 319 | 44 791 |



Balanse
Østfold Eiendom AS

| Eiendeler | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | 508 553 | 399 087 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 5 | 928 930 | 906 021 |
| Sum investeringer | | <u>1 437 483</u> | <u>1 305 108</u> |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2 | 377 319 | 295 068 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | <u>377 319</u> | <u>295 068</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>1 814 802</u> | <u>1 600 176</u> |
| Sum eiendeler | | <u>1 877 802</u> | <u>1 663 176</u> |



Balanse
Østfold Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| 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 | 1 321 582 | 1 369 264 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>1 321 582</u> | <u>1 369 264</u> |
| Sum egenkapital | | <u>1 421 582</u> | <u>1 469 264</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 125 707 | 157 134 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>125 707</u> | <u>157 134</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Betalbar skatt | 3 | 30 513 | 36 778 |
| Utbytte | 7 | 300 000 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>330 513</u> | <u>36 778</u> |
| Sum gjeld | | <u>456 220</u> | <u>193 912</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>1 877 802</u> | <u>1 663 176</u> |

Fredrikstad, 20.04.2020
Styret i Østfold Eiendom AS


Kjell Arne Møller
Styreleder/daglig leder



Noter til regnskapet 2019

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

Før kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarende 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 22 % 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 12 000 og annen bistand med kr 9 000.

Beløp er ekskl.mva.

Note 2 - Bundne bankinnskudd

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd.



Noter til regnskapet 2019

Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 30 513 | 36 778 |
| Endring i utsatt skatt | -31 427 | -48 211 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -914 | -11 433 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 251 405 | 33 358 |
| Permanente forskjeller | -255 559 | -52 015 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 142 850 | 178 562 |
| Skattepliktig inntekt | 138 695 | 159 905 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 30 513 | 36 778 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 30 513 | 36 778 |

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

| | 2019 | 2018 | Endring |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler | 16 382 | 20 478 | 4 096 |
| Gevinst - og tapskonto | 555 012 | 693 766 | 138 754 |
| Sum | 571 394 | 714 244 | 142 850 |
| Utsatt skatt (22 %) | 125 707 | 157 134 | 31 427 |

Note 4 - Tilknyttet selskap

| <i>Hvalstrand Marina</i> | Eierandel | Antall aksjer | Kostpris | Pålydende | Bokført verdi | Resultat 2019 | Egenkapital 31.12.2019 |
|--------------------------|-------------|---------------|----------|-----------|---------------|----------------|------------------------|
| | 30 % | 30 | 1 300 | 1 200 | 39 000 | | |
| | 20 % | 20 | 1 200 | 1 200 | 24 000 | | |
| Sum | 50 % | 50 | | | 63 000 | 239 423 | 1 806 990 |

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



Noter til regnskapet 2019

Note 5 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

| | Kostpris | Årets resultatførte verdiendring | Bokført verdi per 31.12.2019 |
|-----------------|-----------|----------------------------------|------------------------------|
| Aksjefond | 421 692 | 109 466 | 508 553 |
| Obligasjonsfond | 1 063 466 | 22 909 | 928 930 |

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2019, består av følgende aksjeklasser:

| | Antall | Pålydende | Balansført |
|-----------|--------|-----------|------------|
| A- aksjer | 100 | 1 000 | 100 000 |

Eierstruktur

Aksjonæren i Østfold Eiendom AS pr. 31.12.2019, 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 01.01.2019. | 100 000 | 1 369 264 | 1 469 264 |
| Årets overskudd | | 252 319 | 252 319 |
| Utbytte | | -300 000 | -300 000 |
| Egenkapital 31.12.2019. | 100 000 | 1 321 582 | 1 421 582 |

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Hensyntatt den nye situasjonen vedrørende korona (Covid-19), vurderer styret at Østfold Eiendom AS har solid nok økonomi og egenkapital til fortsatt normal drift.

Styret mener forholdet ikke har noen betydning for selskapets evne for fortsatt drift.

Styret følger med på utviklingen fremover og gjøre nødvendige grep ved behov.



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.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019, 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 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 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 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 bokføringskikk i Norge.

Fredrikstad, 20. april 2020
BDO AS

Vidar Hermansen
statsautorisert revisor