



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 858 164
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ØSTERENG EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Frolandsveien 6 4847 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Trond Johan Østereng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		15 265 593	14 416 152
Annen driftsinntekt		6 520 257	5 587 528
Sum inntekter		21 785 850	20 003 680
Kostnader			
Varekostnad		941 992	426 448
Lønnskostnad	2	1 580 670	1 527 787
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 067 073	4 251 466
Annen driftskostnad		7 907 785	8 614 976
Sum kostnader		16 497 520	14 820 677
Driftsresultat		5 288 330	5 183 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	909 982	246 727
Annen renteinntekt		432 222	71 130
Sum finansinntekter		1 342 204	317 857
Annen rentekostnad		13 325 916	10 980 499
Sum finanskostnader		13 325 916	10 980 499
Netto finans		-11 983 712	-10 662 642
Resultat før skattekostnad		-6 695 382	-5 479 639
Skattekostnad	5		
Årsresultat		-6 695 382	-5 479 639
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 695 382	-5 479 639
Totalresultat		-6 695 382	-5 479 639
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-6 695 382	-5 479 639



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer	6	-6 695 382	-5 479 639



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	189 667 590	197 140 972
Maskiner og anlegg	3, 7	528 285	588 660
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	778 317	748 946
Sum varige driftsmidler		190 974 192	198 478 578
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	9 397 717	9 987 735
Sum finansielle anleggsmidler		9 397 717	9 987 735
Sum anleggsmidler		200 371 909	208 466 313
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 292 439	2 397 952
Andre kortsiktige fordringer	8	1 521 734	1 820 702
Sum fordringer		3 814 173	4 218 654
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		68 357	1 407 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 357	1 407 498
Sum omløpsmidler		3 882 530	5 626 152
SUM EIENDELER		204 254 439	214 092 465

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		700 000	500 000
Overkurs		4 800 000	4 800 000
Sum innskutt egenkapital		5 500 000	5 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 683 313	-3 421 305
Sum opptjent egenkapital		14 683 313	-3 421 305
Sum egenkapital	6	20 183 313	1 878 695
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	169 105 902	169 311 520
Øvrig langsiktig gjeld	8	10 000 000	35 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		179 105 902	204 311 520
Sum langsiktig gjeld		179 105 902	204 311 520
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 748 335	
Leverandørgjeld		1 197 237	6 882 639
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		121 211	110 747
Annen kortsiktig gjeld	8	898 442	908 864
Sum kortsiktig gjeld		4 965 224	7 902 250
Sum gjeld		184 071 126	212 213 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 254 439	214 092 465



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 637714

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 858 164
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERENG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Frølandsveien 6
4847 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Trond Johan Østereng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.07.2025



Organisasjonsnr: 986 858 164
ØSTERENG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		15 265 593	14 416 152
Annen driftsinntekt		6 520 257	5 587 528
Sum inntekter		21 785 850	20 003 680
Kostnader			
Varekostnad		941 992	426 448
Lønnskostnad	2	1 580 670	1 527 787
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 067 073	4 251 466
Annen driftskostnad		7 907 785	8 614 976
Sum kostnader		16 497 520	14 820 677
Driftsresultat		5 288 330	5 183 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	909 982	246 727
Annen renteinntekt		432 222	71 130
Sum finansinntekter		1 342 204	317 857
Annen rentekostnad		13 325 916	10 980 499
Sum finanskostnader		13 325 916	10 980 499
Netto finans		-11 983 712	-10 662 642
Resultat før skattekostnad		-6 695 382	-5 479 639
Skattekostnad	5		
Årsresultat		-6 695 382	-5 479 639
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 695 382	-5 479 639
Totalresultat		-6 695 382	-5 479 639
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-6 695 382	-5 479 639
Sum overføringer og disponeringer	6	-6 695 382	-5 479 639



Organisasjonsnr: 986 858 164
ØSTERENG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3, 7 189 667 590 197 140 972

Maskiner og anlegg 3, 7 528 285 588 660

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3 778 317 748 946

Sum varige driftsmidler 190 974 192 198 478 578

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 9 397 717 9 987 735

Sum finansielle anleggsmidler 9 397 717 9 987 735

Sum anleggsmidler 200 371 909 208 466 313

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 7 2 292 439 2 397 952

Andre kortsiktige

fordringer 8 1 521 734 1 820 702

Sum fordringer 3 814 173 4 218 654

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 68 357 1 407 498

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 68 357 1 407 498

Sum omløpsmidler 3 882 530 5 626 152

SUM EIENDELER 204 254 439 214 092 465

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 700 000 500 000

Overkurs 4 800 000 4 800 000

Sum innskutt egenkapital 5 500 000 5 300 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 683 313	-3 421 305
Sum opptjent egenkapital		14 683 313	-3 421 305
Sum egenkapital	6	20 183 313	1 878 695
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	169 105 902	169 311 520
Øvrig langsiktig gjeld	8	10 000 000	35 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		179 105 902	204 311 520
Sum langsiktig gjeld		179 105 902	204 311 520
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		2 748 335	
Leverandørgjeld		1 197 237	6 882 639
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		121 211	110 747
Annen kortsiktig gjeld	8	898 442	908 864
Sum kortsiktig gjeld		4 965 224	7 902 250
Sum gjeld		184 071 126	212 213 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 254 439	214 092 465



Organisasjonsnr: 986 858 164
ØSTERENG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Østereng Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		15 265 593	14 416 152
Annen driftsinntekt		6 520 257	5 587 528
Sum driftsinntekter		21 785 850	20 003 680
Varekostnad		941 992	426 448
Lønnskostnad	2	1 580 670	1 527 787
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 067 073	4 251 466
Annen driftskostnad		7 907 785	8 614 976
Sum driftskostnader		16 497 520	14 820 677
Driftsresultat		5 288 330	5 183 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	909 982	246 727
Annen renteinntekt		432 222	71 130
Annen rentekostnad		13 325 916	10 980 499
Resultat av finansposter		-11 983 712	-10 662 642
Resultat før skattekostnad		-6 695 382	-5 479 639
Skattekostnad	5	0	0
Årsresultat		-6 695 382	-5 479 639
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-6 695 382	-5 479 639
Sum overføringer	6	-6 695 382	-5 479 639



Østereng Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	189 667 590	197 140 972
Maskiner og anlegg	3, 7	528 285	588 660
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	778 317	748 946
Sum varige driftsmidler		190 974 192	198 478 578
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	9 397 717	9 987 735
Sum finansielle anleggsmidler		9 397 717	9 987 735
Sum anleggsmidler		200 371 909	208 466 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 292 439	2 397 952
Andre kortsiktige fordringer	8	1 521 734	1 820 702
Sum fordringer		3 814 173	4 218 654
Bankinnskudd, kontanter o.l.		68 357	1 407 498
Sum omløpsmidler		3 882 530	5 626 152
Sum eiendeler		204 254 439	214 092 465



Østereng Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		700 000	500 000
Overkurs		4 800 000	4 800 000
Sum innskutt egenkapital		5 500 000	5 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 683 313	-3 421 305
Sum opptjent egenkapital		14 683 313	-3 421 305
Sum egenkapital	6	20 183 313	1 878 695
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	169 105 902	169 311 520
Øvrig langsiktig gjeld	8	10 000 000	35 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		179 105 902	204 311 520
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 748 335	0
Leverandørgjeld		1 197 237	6 882 639
Skyldig offentlige avgifter		121 211	110 747
Annen kortsiktig gjeld	8	898 442	908 864
Sum kortsiktig gjeld		4 965 224	7 902 250
Sum gjeld		184 071 126	212 213 770
Sum egenkapital og gjeld		204 254 439	214 092 465

Arendal, 30.06.2025
Styret i Østereng Eiendom AS

Trond Johan Østereng
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekt

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres i takt med at de opptjenes i leieperioden

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden. Investeringen vurderes til anskaffelseskost ved kjøpstidspunktet tillagt resultatandel fra datterselskapets regnskap. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	1 271 640	1 232 178
Arbeidsgiveravgift	192 065	187 540
Pensjonskostnader	63 809	74 019
Andre ytelser	53 156	34 050
Sum	1 580 670	1 527 787

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomter, bygninger	Teknisk installasjon	Nå-Padel bygg	Maskiner og anlegg	Sum
Ans. kost pr 01.01.24	2 056 848	104 265 862	33 569 931	92 165 048	603 759	232 661 448
Reklassifisering	0	3 045 838	1 269 739	-4 315 577	0	0
Tilgang	200 000	0	233 944	228 743	0	662 687
Avgang	0	0	0	-2 100 000	0	-2 100 000
Ans. kost 31.12.24	2 256 848	107 311 700	35 073 614	85 978 214	603 759	231 224 135
Akk. avkriv 01.01.24	-1 307 902	-21 680 819	-10 995 502	-183 548	-15 099	-34 182 869
Årets ordinære avskriv.	-170 629	-2 000 202	-1 666 450	-2 169 417	-60 375	-6 067 073
Bokført verdi 31.12.24	778 317	83 630 679	22 411 662	83 625 249	528 285	190 974 193

Økonomisk levetid	0-10 år	50 år	20 år	20-50 år	10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær

Note 4 Aksjer i datterselskap

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings kommune	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelses kost
Bedriftsveien 22 Arendal AS	01.10.2021	Arendal	50%	9 988 520
Østereng Eiendomsutvikling AS	20.12.2018	Arendal	100%	2 100 000

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Mottatt/avsatt Utbytte	Utgående balanse
Bedriftsveien 22 Arendal AS	9 354 205	798 870	-1 500 000	8 653 075
Østereng Eiendomsutvikling AS	633 530	111 112	0	744 642
Sum	9 987 735	909 982	-1 500 000	9 397 717



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6 695 382	-5 479 639
Permanente forskjeller	-909 982	-246 727
Endring i midlertidige forskjeller	-722 107	-1 753 804
Skattepliktig inntekt	-8 327 471	-7 480 170

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	10 664 382	10 003 259	-661 123
Fordringer	60 983	0	-60 983
Sum	10 725 366	10 003 259	-722 107

Akkumulert fremførbart underskudd	-31 682 457	-23 354 987	8 327 471
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	20 957 091	13 351 728	-7 605 364

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	500 000	4 800 000	0	-3 421 305	1 878 695
Årets resultat				-6 695 382	-6 695 382
Gjeldskonvertering	100 000		19 900 000		20 000 000
Kontantinnskudd	100 000		4 900 000		5 000 000
Andre endringer			-24 800 000	24 800 000	0
Pr 31.12.2024	700 000	4 800 000	0	14 683 313	20 183 313



Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	169 105 902	169 311 520
Sum	169 105 902	169 311 520

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	189 667 590	197 140 972
Kundefordringer	2 292 439	2 397 952
Maskiner og anlegg	1 306 602	588 660
Sum	193 266 631	200 127 584

Østereng Eiendom AS har stillet bankgaranti ovenfor Eiegevalen Eiendom 1 AS på kr 1 000 000

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 057 017	479 310
Sum	1 057 017	479 310
Gjeld		
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	20 000 000
Sum	0	20 000 000



Østereng Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		15 265 593	14 416 152
Annen driftsinntekt		6 520 257	5 587 528
Sum driftsinntekter		21 785 850	20 003 680
Varekostnad		941 992	426 448
Lønnskostnad	2	1 580 670	1 527 787
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 067 073	4 251 466
Annen driftskostnad		7 907 785	8 614 976
Sum driftskostnader		16 497 520	14 820 677
Driftsresultat		5 288 330	5 183 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	909 982	246 727
Annen renteinntekt		432 222	71 130
Annen rentekostnad		13 325 916	10 980 499
Resultat av finansposter		-11 983 712	-10 662 642
Resultat før skattekostnad		-6 695 382	-5 479 639
Skattekostnad	5	0	0
Årsresultat		-6 695 382	-5 479 639
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-6 695 382	-5 479 639
Sum overføringer	6	-6 695 382	-5 479 639

Penneo Dokumentnøkkel: Q67G1-VJKPZ-WB17-WY56G-W0Z9V-CMEZH



Østereng Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	189 667 590	197 140 972
Maskiner og anlegg	3, 7	528 285	588 660
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	778 317	748 946
Sum varige driftsmidler		190 974 192	198 478 578
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	9 397 717	9 987 735
Sum finansielle anleggsmidler		9 397 717	9 987 735
Sum anleggsmidler		200 371 909	208 466 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 292 439	2 397 952
Andre kortsiktige fordringer	8	1 521 734	1 820 702
Sum fordringer		3 814 173	4 218 654
Bankinnskudd, kontanter o.l.		68 357	1 407 498
Sum omløpsmidler		3 882 530	5 626 152
Sum eiendeler		204 254 439	214 092 465

Penneo Dokumentnr.økkel: Q67G1-VJKPZ-WB17-WY56G-W9Z9V-CMEZH



Østereng Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		700 000	500 000
Overkurs		4 800 000	4 800 000
Sum innskutt egenkapital		5 500 000	5 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 683 313	-3 421 305
Sum opptjent egenkapital		14 683 313	-3 421 305
Sum egenkapital	6	20 183 313	1 878 695
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	169 105 902	169 311 520
Øvrig langsiktig gjeld	8	10 000 000	35 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		179 105 902	204 311 520
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 748 335	0
Leverandørgjeld		1 197 237	6 882 639
Skyldig offentlige avgifter		121 211	110 747
Annen kortsiktig gjeld	8	898 442	908 864
Sum kortsiktig gjeld		4 965 224	7 902 250
Sum gjeld		184 071 126	212 213 770
Sum egenkapital og gjeld		204 254 439	214 092 465

Arendal, 30.06.2025
Styret i Østereng Eiendom AS

Trond Johan Østereng
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekt

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres i takt med at de opptjenes i leieperioden

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden. Investeringen vurderes til anskaffelseskost ved kjøpstidspunktet tillagt resultatandel fra datterselskapets regnskap. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	1 271 640	1 232 178
Arbeidsgiveravgift	192 065	187 540
Pensjonskostnader	63 809	74 019
Andre ytelser	53 156	34 050
Sum	1 580 670	1 527 787

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomter, bygninger	Teknisk installasjon	Nå-Padel bygg	Maskiner og anlegg	Sum
Ans. kost pr 01.01.24	2 056 848	104 265 862	33 569 931	92 165 048	603 759	232 661 448
Reklassifisering	0	3 045 838	1 269 739	-4 315 577	0	0
Tilgang	200 000	0	233 944	228 743	0	662 687
Avgang	0	0	0	-2 100 000	0	-2 100 000
Ans. kost 31.12.24	2 256 848	107 311 700	35 073 614	85 978 214	603 759	231 224 135
Akk. avkriv 01.01.24	-1 307 902	-21 680 819	-10 995 502	-183 548	-15 099	-34 182 869
Årets ordinære avskriv.	-170 629	-2 000 202	-1 666 450	-2 169 417	-60 375	-6 067 073
Bokført verdi 31.12.24	778 317	83 630 679	22 411 662	83 625 249	528 285	190 974 193

Økonomisk levetid	0-10 år	50 år	20 år	20-50 år	10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær

Note 4 Aksjer i datterselskap

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings kommune	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelses kost
Bedriftsveien 22 Arendal AS	01.10.2021	Arendal	50%	9 988 520
Østereng Eiendomsutvikling AS	20.12.2018	Arendal	100%	2 100 000

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Mottatt/avsatt Utbytte	Utgående balanse
Bedriftsveien 22 Arendal AS	9 354 205	798 870	-1 500 000	8 653 075
Østereng Eiendomsutvikling AS	633 530	111 112	0	744 642
Sum	9 987 735	909 982	-1 500 000	9 397 717

Penneo Dokumentnøkkel: Q67G1-VJKPZ-WB17-WY56G-W9Z9V-CMEZH



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6 695 382	-5 479 639
Permanente forskjeller	-909 982	-246 727
Endring i midlertidige forskjeller	-722 107	-1 753 804
Skattepliktig inntekt	-8 327 471	-7 480 170

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	10 664 382	10 003 259	-661 123
Fordringer	60 983	0	-60 983
Sum	10 725 366	10 003 259	-722 107

Akkumulert fremførbart underskudd	-31 682 457	-23 354 987	8 327 471
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	20 957 091	13 351 728	-7 605 364

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	500 000	4 800 000	0	-3 421 305	1 878 695
Årets resultat				-6 695 382	-6 695 382
Gjeldskonvertering	100 000		19 900 000		20 000 000
Kontantinnskudd	100 000		4 900 000		5 000 000
Andre endringer			-24 800 000	24 800 000	0
Pr 31.12.2024	700 000	4 800 000	0	14 683 313	20 183 313



Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	169 105 902	169 311 520
Sum	169 105 902	169 311 520

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	189 667 590	197 140 972
Kundefordringer	2 292 439	2 397 952
Maskiner og anlegg	1 306 602	588 660
Sum	193 266 631	200 127 584

Østereng Eiendom AS har stillet bankgaranti ovenfor Eiegevalen Eiendom 1 AS på kr 1 000 000

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 057 017	479 310
Sum	1 057 017	479 310
Gjeld		
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	20 000 000
Sum	0	20 000 000

Penneo Dokumentnøkkel: Q67G1-VJKPZ-WB17-WY56G-W0Z9V-CMEZH



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."

Østereng, Trond Johan

Daglig leder

På vegne av: Østereng Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2443413

IP: 84.211.xxx.xxx

2025-06-30 22:07:21 UTC



Østereng, Trond Johan

Styreleder

På vegne av: Østereng Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2443413

IP: 84.211.xxx.xxx

2025-06-30 22:07:21 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: Q67GT-VJKPZ-WB17-WY56G-W9Z9V-CMEZH



RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Østereng Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østereng Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 6 695 382. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 regnskap 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 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penn eo Dokumentnøkkel: 920PS-G5F06-MPVT E-3CNX4-VJFQI-5BESY



Samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 30. juni 2025
RSM Norge AS

Kim Høst Lystvet
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9Z0PS-G5F06-MPV1E-3CNX4-VJFQ1-5BESY





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."

Lystvet, Kim Høst

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1700254

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-01 13:24:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SZ0PS-G5F06-MPVT-3CNX4-VJQ1-5BESY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.