



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 891 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS  
Forretningsadresse: c/o Kvadratera AS  
Cappelens gate 24  
3015 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Nils Christian Weel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 31.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	96 927	99 949
<b>Sum kostnader</b>		<b>96 927</b>	<b>99 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96 927</b>	<b>-99 949</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		846 428	1 261 949
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		34 961	164 479
Annen renteinntekt		167 622	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 049 011</b>	<b>1 426 428</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		646 937	540 658
Annen rentekostnad		39 341	18 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>686 278</b>	<b>558 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>362 733</b>	<b>867 749</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>265 806</b>	<b>767 800</b>
Skattekostnad	3	58 477	157 562
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>207 329</b>	<b>610 238</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 329</b>	<b>610 238</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 021 829	558 630
Annen egenkapital		-1 814 500	51 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 329</b>	<b>610 238</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	7 710 969	6 325 469
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	1 299 848	277 938
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	5 755 004	5 587 382
Andre fordringer	5	7 713	7 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 773 534</b>	<b>12 198 502</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 773 534</b>	<b>12 198 502</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	3 121 428	1 261 949
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>3 121 428</b>	<b>1 261 949</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 896	7 721
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 896</b>	<b>7 721</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 140 324</b>	<b>1 269 670</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 913 858</b>	<b>13 468 172</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 994 430	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 024 430</b>	<b>24 430</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	2 031 982	2 246 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 031 982</b>	<b>2 246 482</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>4 056 412</b>	<b>2 270 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 10	8 636 112	3 103 574
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 075 500	7 370 322
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 711 612</b>	<b>10 473 896</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 711 612</b>	<b>10 473 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 028	7 172
Kortsiktig konserngjeld	6	2 140 806	716 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 145 834</b>	<b>723 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 857 446</b>	<b>11 197 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 913 858</b>	<b>13 468 172</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 606677

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 891 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS  
Forretningsadresse: c/o Aider Oslo AS  
Karenslyst allé 11  
0278 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap 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: Nils Christian Weel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 25.07.2023

---

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: 921 891 962  
ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	96 927	99 949
<b>Sum kostnader</b>		<b>96 927</b>	<b>99 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96 927</b>	<b>-99 949</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		846 428	1 261 949
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		34 961	164 479
Annen renteinntekt		167 622	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 049 011</b>	<b>1 426 428</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		646 937	540 658
Annen rentekostnad		39 341	18 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>686 278</b>	<b>558 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>362 733</b>	<b>867 749</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	265 806	767 800
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>58 477</b>	<b>157 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 329</b>	<b>610 238</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 021 829	558 630
Annen egenkapital		-1 814 500	51 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 329</b>	<b>610 238</b>



Organisasjonsnr: 921 891 962  
ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	7 710 969	6 325 469
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	1 299 848	277 938
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	5 755 004	5 587 382
Andre fordringer	5	7 713	7 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 773 534</b>	<b>12 198 502</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 773 534</b>	<b>12 198 502</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer	6	3 121 428	1 261 949
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>3 121 428</b>	<b>1 261 949</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 896	7 721
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 896</b>	<b>7 721</b>

**Sum omløpsmidler** **3 140 324** **1 269 670**

**SUM EIENDELER** **17 913 858** **13 468 172**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 994 430	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 024 430</b>	<b>24 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	2 031 982	2 246 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 031 982</b>	<b>2 246 482</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>4 056 412</b>	<b>2 270 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 10	8 636 112	3 103 574
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 075 500	7 370 322
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 711 612</b>	<b>10 473 896</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 711 612</b>	<b>10 473 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 028	7 172
Kortsiktig konserngjeld	6	2 140 806	716 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 145 834</b>	<b>723 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 857 446</b>	<b>11 197 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 913 858</b>	<b>13 468 172</b>



Organisasjonsnr: 921 891 962  
ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



**Note**

6

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4421276.00	277938.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5755004.00	5587382.00

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8636112.00	3103565.00

**Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2140806.00	716192.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Lånene er renteberegnet til markedsmessige betingelser.

**Note**



5

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
7062565.00

## Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

10

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

## Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

## Note

7

## Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

## Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

Tel: +47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Østlandske Eiendommer AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østlandske Eiendommer AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pemneo Dokumentnøkkel: KGSYB-4K87C-ELWIE-NCM5E-XCAQM-QZET7



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Østlandske Eiendommer AS

- identifiserer og vurderer 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 3. mars 2023  
Deloitte AS

Kjartan Kvamme  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: KGSYB-4K87C-ELWIE-NCM5E-XCAQM-QZET7



# 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."

## Kjartan Kvamme

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-908992

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-06 09:43:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KGSYB-4K87C-ELWIE-NCM5E-XCAQM-QZET7

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/validator>



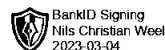
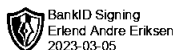
**Årsregnskap for 2022**

**ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS**  
**Org.nr. 921 891 962**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Aider Oslo AS  
Karenslyst Allé 11  
0278 OSLO  
Org.nr. 922633452



Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør





## Resultatregnskap for 2022 ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS

	Note	2022	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	1, 2	(96 927)	(99 949)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(96 927)</b>	<b>(99 949)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(96 927)</b>	<b>(99 949)</b>
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		846 428	1 261 949
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		34 961	164 479
Annen renteinntekt		167 622	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 049 011</b>	<b>1 426 428</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(646 937)	(540 658)
Annen rentekostnad		(39 341)	(18 021)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(686 278)</b>	<b>(558 679)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>362 733</b>	<b>867 749</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>265 806</b>	<b>767 800</b>
Skattekostnad	3	(58 477)	(157 562)
<b>Årsresultat</b>		<b>207 329</b>	<b>610 238</b>
<b>Overføringer</b>			
Konsernbidrag		2 021 829	558 630
Annen egenkapital		(1 814 500)	51 608
<b>Sum</b>		<b>207 329</b>	<b>610 238</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	7 710 969	6 325 469
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	1 299 848	277 938
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	5 755 004	5 587 382
Andre fordringer	5	7 713	7 713
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 773 534</b>	<b>12 198 502</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 773 534</b>	<b>12 198 502</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	3 121 428	1 261 949
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>3 121 428</b>	<b>1 261 949</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 896	7 721
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 896</b>	<b>7 721</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 140 324</b>	<b>1 269 670</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 913 858</b>	<b>13 468 172</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS


	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	9	1 994 430	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 024 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	2 031 982	2 246 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 031 982</b>	<b>2 246 482</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>4 056 412</b>	<b>2 270 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 10	8 636 112	3 103 574
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 075 500	7 370 322
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 711 612</b>	<b>10 473 896</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 711 612</b>	<b>10 473 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 028	7 172
Kortsiktig konserngjeld	6	2 140 806	716 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 145 834</b>	<b>723 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 857 446</b>	<b>11 197 260</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 913 858</b>	<b>13 468 172</b>


OSLO, 03.03.2023

Nils Christian Weel  
Styrets leder

Espen Solli  
Styremedlem

Erlend Andre Eriksen  
Daglig leder

 BankID Signing  
Erlend Andre Eriksen  
2023-03-05

 BankID Signing  
Nils Christian Weel  
2023-03-04

 BankID Signing  
Espen Solli  
2023-03-04



## Noter 2022

### ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	34 825	16 250
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>34 825</b>	<b>16 250</b>

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	265 806	767 800
Konsernbidrag	1 121 428	1 261 949
+/- Permanente forskjeller	(846 428)	(1 261 949)
- Fremførbart underskudd		(51 608)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>540 806</b>	<b>716 192</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	118 977	157 562
Sum	118 977	157 562
+/- Skatt på konsernbidrag	(60 500)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>58 477</b>	<b>157 562</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	118 977	157 562
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(118 977)	(157 562)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Storveien 7 AS	Bærum	100 %	2 432 306	-122 593
Grenseveien 3 AS	Bærum	100 %	4 778 989	569 863

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2022:

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Renter	173 801	

## Note 5 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 7 062 565



## Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	4 421 276	277 938
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	5 755 004	5 587 382
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 636 112	3 103 565
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 140 806	716 192
<b>Mer om datterselskap / tilknyttet selskap</b>		
Lånene er renteberegnet til markedsmessige betingelser.		

## Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	100,00	30 000,00
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>30 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
KVADRATERA AS	300	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>300</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 000	(5 570)	2 246 482	2 270 912
Årets resultat			207 329	207 329
Konsernbidrag		2 000 000	(421 829)	1 578 171
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>1 994 430</b>	<b>2 031 982</b>	<b>4 056 412</b>

## Note 10 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.



## Noter 2022

### ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	34 825	16 250
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>34 825</b>	<b>16 250</b>

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	265 806	767 800
Konsernbidrag	1 121 428	1 261 949
+/- Permanente forskjeller	(846 428)	(1 261 949)
- Fremførbart underskudd		(51 608)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>540 806</b>	<b>716 192</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	118 977	157 562
Sum	118 977	157 562
+/- Skatt på konsernbidrag	(60 500)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>58 477</b>	<b>157 562</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	118 977	157 562
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(118 977)	(157 562)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Storveien 7 AS	Bærum	100 %	2 432 306	-122 593
Grenseveien 3 AS	Bærum	100 %	4 778 989	569 863

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2022:

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Renter	173 801	

## Note 5 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 7 062 565



## Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	4 421 276	277 938
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	5 755 004	5 587 382
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 636 112	3 103 565
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 140 806	716 192
<b>Mer om datterselskap / tilknyttet selskap</b>		
Lånene er renteberegnet til markedsmessige betingelser.		

## Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	100,00	30 000,00
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>30 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
KVADRATERA AS	300	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>300</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 000	(5 570)	2 246 482	2 270 912
Årets resultat			207 329	207 329
Konsernbidrag		2 000 000	(421 829)	1 578 171
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>1 994 430</b>	<b>2 031 982</b>	<b>4 056 412</b>

## Note 10 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.