



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 110 451
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTLANDSKE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tårnveien 7
0369 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Per Arne Tofthagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 29.04.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			155 644
Sum inntekter			155 644
Kostnader			
Varekostnad			16 436
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	20 279	273 122
Sum kostnader		20 279	289 559
Driftsresultat		-20 279	-133 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78	389
Annen finansinntekt		168	
Sum finansinntekter		246	389
Annen rentekostnad			81
Sum finanskostnader			81
Netto finans		246	308
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 033	-133 606
Skattekostnad på ordinært resultat	4	129 197	-26 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		-149 230	-107 349
Årsresultat		-149 230	-107 349
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-149 230	-107 349
Totalresultat		-149 230	-107 349
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-149 230	-107 349
Sum overføringer og disponeringer		-149 230	-107 349



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 407	133 604
Sum immaterielle eiendeler		4 407	133 604
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	644 294	14 470 626
Andre fordringer	3	2 193 488	
Sum finansielle anleggsmidler		2 837 782	14 470 626
Sum anleggsmidler		2 842 189	14 604 230
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8		
Fordringer			
Andre fordringer			1 279 094
Sum fordringer			1 279 094
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	72 135	95 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 135	95 107
Sum omløpsmidler		72 135	1 374 201
SUM EIENDELER		2 914 323	15 978 432
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		28 542 503	28 542 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		28 642 503	28 642 503
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		25 878 180	25 728 950
Sum opptjent egenkapital		-25 878 180	-25 728 950
Sum egenkapital	6	2 764 323	2 913 553
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	150 000	13 062 467
Sum annen langsiktig gjeld		150 000	13 062 467
Sum langsiktig gjeld		150 000	13 062 467
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter	5		
Annen kortsiktig gjeld			2 412
Sum kortsiktig gjeld			2 412
Sum gjeld		150 000	13 064 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 914 323	15 978 432



Årsregnskap

2018

Østlandske Eiendom AS

Org.nr.:912 110 451



Resultatregnskap

Østlandske Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		0	155 644
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>155 644</u>
Varekostnad		0	16 436
Annen driftskostnad	2	20 279	273 122
Sum driftskostnader		<u>20 279</u>	<u>289 559</u>
Driftsresultat		<u>-20 279</u>	<u>-133 914</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78	389
Annen finansinntekt		168	0
Annen rentekostnad		0	81
Resultat av finansposter		<u>246</u>	<u>308</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 033	-133 606
Skattekostnad på ordinært resultat	4	129 197	-26 257
Ordinært resultat		<u>-149 230</u>	<u>-107 349</u>
Årsresultat		<u>-149 230</u>	<u>-107 349</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		149 230	107 349
Sum overføringer		<u>-149 230</u>	<u>-107 349</u>



Balanse

Østlandske Eiendom AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 407	133 604
Sum immaterielle eiendeler		<u>4 407</u>	<u>133 604</u>
Lån til foretak i samme konsern	3	644 294	14 470 626
Andre langsiktige fordringer	3	2 193 488	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 837 782</u>	<u>14 470 626</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 842 189</u>	<u>14 604 230</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 279 094
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>1 279 094</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	72 135	95 107
Sum omløpsmidler		<u>72 135</u>	<u>1 374 201</u>
Sum eiendeler		<u>2 914 323</u>	<u>15 978 432</u>



Balanse

Østlandske Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		28 542 503	28 542 503
Sum innskutt egenkapital		<u>28 642 503</u>	<u>28 642 503</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-25 878 180	-25 728 950
Sum opptjent egenkapital		<u>-25 878 180</u>	<u>-25 728 950</u>
Sum egenkapital	6	<u>2 764 323</u>	<u>2 913 553</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	150 000	13 062 467
Sum annen langsiktig gjeld		<u>150 000</u>	<u>13 062 467</u>
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		0	2 412
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>2 412</u>
Sum gjeld		<u>150 000</u>	<u>13 064 879</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 914 323</u>	<u>15 978 432</u>

Oslo, 07.02.2019
Styret i Østlandske Eiendom AS

Per Arne Tofthagen
Styrets leder

Odd Polmar Tamburstuen
Styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse er vurdert til den laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt. Kostprisen for tilvirkede varer er full tilvirkningskost som også inkluderer en andel av indirekte kostnader.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	0

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	0
Annen godtgjørelse	0

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 11 869, herav kr. 5 921 i annen bistand.

Beløp uten merverdiavgift.

Note 3 Langsiktige fordringer/gjeld på konsernselskap

Selskap	Fordring	Gjeld
Kleber AS	2 193 488	
Østlandske Bygg AS	0	
Sentrumsgården Slemmestad AS	644 294	
Sum	2 837 782	



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	129 197	-26 257
Skattekostnad ordinært resultat	129 197	-26 257
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-20 033	-133 606
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	580 886
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-447 280
Skattepliktig inntekt	-20 033	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-139 413
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	139 413
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:

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 033	0	20 033
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-20 033	0	20 033
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-4 407	0	4 407

Note 5 Bankmidler

I posten inngår bundne midler med kr. 1 342. Tilhørende skyldig skattetrekk er kr. 0.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. stiftelse 2018	100 000	28 542 503	-25 728 950	2 913 553
Netto konsernbidrag		0		0
Årets resultat			-149 230	-149 230
Pr 31.12.2018	100 000	28 542 503	-25 878 180	2 764 323



Note 7 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Østlandske Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Sum	100	1 000	100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene pr. 31.12. var:

Navn	Verv	Ordinære aksjer	Eierandel
Kleber AS		100	100 %

Note 8 - Anlegg under utførelse

Fullført kontrakts metode benyttes så vel regnskapsmessig som skattemessig for vurdering av prosjekter.

	2018	2017
Bygg under oppføring	0	0

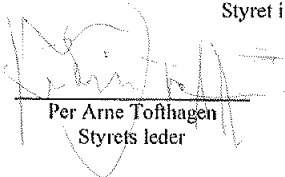


Balanse

Østlandske Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		28 542 503	28 542 503
Sum innskutt egenkapital		<u>28 642 503</u>	<u>28 642 503</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-25 878 180	-25 728 950
Sum opptjent egenkapital		<u>-25 878 180</u>	<u>-25 728 950</u>
Sum egenkapital	6	<u>2 764 323</u>	<u>2 913 553</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	150 000	13 062 467
Sum annen langsiktig gjeld		<u>150 000</u>	<u>13 062 467</u>
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		0	2 412
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>2 412</u>
Sum gjeld		<u>150 000</u>	<u>13 064 879</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 914 323</u>	<u>15 978 432</u>

Oslo, 07.02.2019
Styret i Østlandske Eiendom AS


Per Arne Toflhagen
Styrets leder


Odd Polmar Tamburstuen
Styremedlem



NITTER AS

Nitter AS

Registrert revisor Halfdan Nitter

Fekjan 7b - 1394 Nesbru
Telefon 66 98 02 00

Bankkonto 8601 29 36925

halfdan@nitter.as
www.nitter.as

Foretaksnr 990 474 720

Til generalforsamlingen i
ØSTLANDSKE EIENDOM AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert ØSTLANDSKE EIENDOM AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 149 230.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 (International Standards on Auditing), alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver

NITTER AS

vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Nesbru, 7. februar 2019

Nitter AS

Halfdan Nitter