



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 204 470  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTER HUS INVEST AS  
Forretningsadresse: Welhavens vei 8  
4319 SANDNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Sie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 07.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	62 879 000	71 584 000
Annen driftsinntekt	6	1 282 000	786 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>64 161 000</b>	<b>72 370 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		67 589 000	58 952 000
Lønnskostnad	4		5 601 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 000
Annen driftskostnad	4	1 624 000	3 805 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>69 213 000</b>	<b>68 370 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 053 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		14 367 000	118 150 000
Annen renteinntekt		1 114 000	1 259 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 482 000</b>	<b>119 410 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 272 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			2 768 000
Annen rentekostnad		15 000 000	13 667 000
Annen finanskostnad		194 000	233 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 465 000</b>	<b>16 669 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 984 000</b>	<b>102 741 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 036 000</b>	<b>106 741 000</b>
Skattekostnad	5	-1 027 000	-851 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 009 000</b>	<b>107 592 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 009 000</b>	<b>107 592 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 009 000</b>	<b>107 592 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 009 000</b>	<b>107 592 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	344 296 000
Konsernbidrag		780 000	
Overført fra annen egenkapital		-17 789 000	-236 704 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 009 000</b>	<b>107 592 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		3 019 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>3 019 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	129 753 000	124 605 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7	37 185 000	33 913 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 385 000	1 236 000
Andre langsiktige fordringer	13, 17	155 359 000	140 599 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>326 682 000</b>	<b>300 353 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>326 682 000</b>	<b>303 372 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8	<b>628 613 000</b>	<b>584 395 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 13	2 242 000	8 095 000
Andre kortsiktige fordringer	13	9 636 000	73 000
Konsernfordringer		14 367 000	7 875 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 244 000</b>	<b>16 043 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 000	66 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 000</b>	<b>66 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		654 864 000	600 504 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>981 546 000</b>	<b>903 876 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	9 630 000	9 630 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		52 837 000	52 837 000
Annen innskutt egenkapital		7 600 000	7 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 067 000</b>	<b>70 067 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		116 799 000	134 733 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>116 799 000</b>	<b>134 733 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>186 866 000</b>	<b>204 800 000</b>
------------------------	----	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	8 578 000	8 753 000
Andre avsetninger for forpliktelser	14		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 578 000</b>	<b>8 753 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	16 500 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	21 260 000	21 414 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 760 000</b>	<b>25 414 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 338 000</b>	<b>34 167 000</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	408 654 000	404 148 000
Leverandørgjeld	13	12 742 000	3 183 000
Betalbar skatt	5	312 000	73 000
Skyldige offentlige avgifter			244 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	12	300 129 000	245 424 000
Annen kortsiktig gjeld	9, 13	16 505 000	11 838 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>748 342 000</b>	<b>664 910 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>794 680 000</b>	<b>699 076 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>981 546 000</b>	<b>903 876 000</b>



# ÅRSREGNSKAPET 2021

Øster Hus Invest AS

Org.nr 985 204 470

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: JFOAY-M6DNC-F8CV3-FGLOG-8WZDP-X6MQB



Proffe  
fra A til Ø

**Øster  
Hus**

## Øster Hus Invest AS

### Årsberetning 2021

#### Virksomhetens art

Øster Hus Invest AS driver med oppkjøp og utvikling av tomter og eiendommer fra selskapets lokaler i Sandnes kommune. Selskapet er en del av Øster Hus Holding AS.

#### Fortsatt drift

Styret legger forutsetningen for fortsatt drift av selskapet/konsernet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets/konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### Arbeidsmiljø og personale

Det er ingen ansatte i selskapet.

#### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser kun i ubetydelig grad det ytre miljø og har således ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

#### Opplysninger om styret

Det er tegnet styre- og ledelsesansvarforsikring

#### Fremtidig utvikling

Fremtidige resultater preges av den usikkerhet som normalt gjelder for vurderinger av fremtidige markedsforhold, og sentralt her står utviklingen i rentemarkedet og arbeidsmarkedet. Oppføring av boliger og fritidsboliger er konjunkturavhengig og de nye byggeforskriftene stiller enda strengere krav til produkt og leveransekvallitet. Selskapets salg av tomter varierer med markedet.

#### Forskning og utvikling

Konsernet har ikke hatt utgifter til særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter utover løpende forbedring og utvikling av selskapets produkter.

#### Resultat, kontantstrøm og likviditet

##### Øster Hus Invest AS

Selskapets inntekter i 2021 var på kr 62,9mill. Det ble et negativt driftsresultatet på kr 5mill. Resultatet av finanspostene ble negativt med kr 3mill. Ordinært resultat før skatt ble negativt med kr 8mill. Selskapets kontantbeholdning er kr 6,1 mill.

Langsiktig rentebærende gjeld er kr 37,8mill. Egenkapitalen er på kr 187mill ved årets slutt, dette utgjør 19% av totalkapitalen.

#### Finansiell risiko

##### Markedsrisiko

Aktiviteten er kapitalkrevende med behov for fleksibel finansiering.

##### Kreditrisiko

Risiko for at våre kunder ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav. Krav om finansieringsbevis er regulert i byggekontraktene og datterselskapene har historisk sett hatt svært lite tap på fordringer.

Pennneo Dokumentnøkkel: JFOAY-M6DNO-F8CV3-FGLOG-8WZDP-X6MQB



Proffe  
fra A til Ø

Øster  
Hus

### Likviditetsrisiko

Konsernet disponerer tilfredsstillende kredittrammer for virksomheten. Konsernets drift medfører at det er behov for relativt høye kredittrammer. Styret har høy fokus på kapitalbinding i tomter og boligenheter som produseres uten at de er solgt.

### Årsresultat og disponeringer i morselskapet

Årets resultat etter skatt: kr. - 7,0 mill

Årets resultat er disponert som følger:

Avsatt til utbytte	kr	10,0 mill
Avsatt konsernbidrag		0,8 mill
Overført annen egenkapital	kr	- 17,8 mill
<u>Sum disponert</u>	<u>kr.</u>	<u>- 7,0 mill</u>

Sandnes, 15.06.2022

Arild Sie  
Styreformann

Cato Østerhus  
Styremedlem

Njål Østerhus  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: JFQAY-M6DNO-F8CV3-FGLOG-8WZDP-X6MQB



## Øster Hus Invest AS

## Resultatregnskap

NOK 1000

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	3	62 879	71 584
Annen driftsinntekt	6	1 282	786
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>64 161</b>	<b>72 370</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		67 589	58 952
Lønnskostnad	4	0	5 601
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	11
Annen driftskostnad	4	1 624	3 805
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>69 213</b>	<b>68 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 053</b>	<b>4 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		14 367	118 150
Annen renteinntekt		1 114	1 259
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 272	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	2 768
Annen rentekostnad		15 000	13 667
Annen finanskostnad		194	233
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 984</b>	<b>102 741</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 036</b>	<b>106 741</b>
Skattekostnad	5	-1 027	-851
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 009</b>	<b>107 592</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		10 000	0
Tilleggsutbytte		0	344 296
Avsatt konsernbidrag		780	0
Overført fra annen egenkapital		-17 789	-236 704
<b>Sum overføringer</b>		<b>-7 009</b>	<b>107 592</b>

Penneo Dokumentnøkkel: JFOAY-M6DNC-F8CV3-FGL0G-8WZDP-X6MQB



## Øster Hus Invest AS

### Balanse

NOK 1000

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	0	3 019
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>3 019</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	129 753	124 605
Investeringer i tilknyttet selskap	7	37 185	33 913
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 385	1 236
Andre langsiktige fordringer	13, 17	155 359	140 599
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>326 682</b>	<b>300 353</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>326 682</b>	<b>303 372</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	8	628 613	584 395
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 13	2 242	8 095
Andre kortsiktige fordringer	13	9 636	73
Fordring konsernbidrag		14 367	7 875
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 244</b>	<b>16 043</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6	66
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>654 864</b>	<b>600 504</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>981 546</b>	<b>903 876</b>

Penneo Dokumentnøkkel: JFOAY-M6DNC-F8CV3-FGLOG-8WZDP-X6MQB



## Øster Hus Invest AS

### Balanse

NOK 1000

<b>Egenkapital</b>	Note	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	9 630	9 630
Overkurs		52 837	52 837
Annen innskutt egenkapital		7 600	7 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 067</b>	<b>70 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		116 799	134 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>116 799</b>	<b>134 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>186 866</b>	<b>204 800</b>

Penneo Dokumentnøkkel: JFOAY-M6DNC-F8CV3-FGL0G-8WZDP-X6MQB



## Øster Hus Invest AS

### Balanse

NOK 1000

Gjeld	Note	2021	2020
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	8 578	8 753
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>8 578</b>	<b>8 753</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	16 500	4 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	21 260	21 414
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 760</b>	<b>25 414</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	408 654	404 148
Mellomværende konsernkonto	12	299 129	245 355
Leverandørgjeld	13	12 742	3 183
Betalbar skatt	5	312	73
Skyldige offentlige avgifter		0	244
Utbytte		10 000	0
Skyldig konsernbidrag		1 000	68
Annen kortsiktig gjeld	9, 13	16 505	11 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>748 342</b>	<b>664 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>794 680</b>	<b>699 076</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>981 546</b>	<b>903 876</b>

Sandnes, 15.06.2022

Arild Sie  
styreleder/daglig leder

Cato Østerhus  
styremedlem

Njål Østerhus  
styremedlem



## Øster Hus Invest AS

### Kontantstrømoppstilling

NOK 1000

	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-8 036	106 741
Betalte skatter	-73	0
Ordinære avskrivninger	0	11
Endring i varelager	-44 218	5 367
Endring i kundefordringer	5 853	5 507
Endring i leverandørgjeld	9 558	-3 540
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-5 139	-13 388
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-42 055</b>	<b>100 699</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto investert i varige driftsmidler	3 019	-3 000
Endring i langsiktige fordringer	-14 760	-35 411
Endring i langsiktige aksjer og andeler	-24 697	266 384
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-36 438</b>	<b>227 973</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto endring i langsiktig gjeld	12 346	25 414
Utbetalt utbytte	0	-344 296
Utbetalt konsernbidrag	-68	0
Innbetalt konsernbidrag	7 875	26 315
Endringer ifbm fusjon	0	52 888
Netto endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 506	-103 649
Netto endring i mellomværende konsernkonto	53 774	14 532
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>78 433</b>	<b>-328 797</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-60</b>	<b>-124</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.</b>	<b>66</b>	<b>191</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<b>6</b>	<b>66</b>

Penneo Dokumentnøkkel: JFOAY-M6DNC-F8CV3-FGL0G-8WZDP-X6MQB



## Noter til regnskapet

### Note 1

Alle tall i NOK 1000 der ikke annet er oppgitt.

### Note 2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Med bakgrunn i regnskapsloven § 3-7 er det ikke utarbeidet konsernregnskap. Selskapet inngår i konsernet Øster Hus Holding AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved dets forretningskontor i Sandnes kommune.

Det heleide datterselskapet, Vedafjell Utvikling AS, er i 2021 innfusjonert i selskapet. Fusjonen er gjennomført med kontinuitet på de balanseførte verdier i konsernregnskapet til Øster Hus Invest AS ("konsernkontinuitet"). Det er ikke ytet vederlag. Sammenligningstall er ikke utarbeidet.

Inntektsføring skjer på opptjeningstidspunktet. Prosjekter under utførelse er vurdert til variable kostnader med tillegg av opptjent dekningsbidrag. For prosjekter som består av flere enheter er det kun medtatt bidrag på de enheter som er solgt. Uсолgte enheter er oppført til variable kostnader. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Endringen i prosjekter under utførelse er avgrenset mot posten driftsinntekter. Prosjekter under utførelse er i balansen presentert etter "nettometoden". Finansutgifter knyttet til prosjekter kostnadsføres løpende. Finanskostnader inngår ikke i beregning av opptjent bidrag på prosjekt under utførelse.

Varebeholdning er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til selskapets ordinære drift. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Nødvendig avsetning til delkredere er foretatt.

Selskapet er deltaker i en konsernkontoordning, hvor morselskapet Øster Hus Gruppen AS er kontoinnehaver. Saldo på konsernkontoen er klassifisert som mellomværende med morselskapet. Renteinntekter og rentekostnader er behandlet som konserninterne renter.

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 ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under andre avsetninger for forpliktelser.

Selskapet har rentebærende gjeld i norske kroner til flytende rente og er derfor påvirket av rentesvingninger.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 3 Salgsinntekter

Selskapets hovedvirksomhet er opparbeidelse av boligområder i Rogaland samt investering i andre selskap.

## Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	0	4 375
Arbeidsgiveravgift	0	666
Andre ytelser	0	560
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>5 601</b>

Antall årsverk	0	5
----------------	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

### Pensjonskostnader

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør 153.

I tillegg kommer andre tjenester inklusiv utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med 117.

### Lån

Det er ikke gitt lån eller lignende til ledende personer, aksjeeiere m.v.



## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	532	88
Endring i utsatt skatt	-1 560	-939
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 027</b>	<b>-851</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-8 036	106 741
Permanente forskjeller	3 272	-117 622
Endring i midlertidige forskjeller	7 557	4 235
Mottatt konsernbidrag	0	7 875
Avgitt konsernbidrag	-1 000	-68
Anvendelse av fremførbart underskudd	-373	-829
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 419</b>	<b>332</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 629	-1 645
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-220	-15
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 161	1 732
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>312</b>	<b>73</b>

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-145	-192	-47
Tilvirkningskontrakter	1 776	3 185	1 409
Varebeholdning	37 285	43 485	6 200
Gevinst – og tapskonto	-20	-25	-5
<b>Sum</b>	<b>38 895</b>	<b>46 452</b>	<b>7 557</b>

Inntektsført avsatt utbytte	95	0	-95
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-373	-373
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>38 990</b>	<b>46 079</b>	<b>7 089</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>8 578</b>	<b>10 137</b>	<b>1 560</b>
----------------------------	--------------	---------------	--------------

I midlertidige forskjeller 2020 inngår tall fra Vedafjell Utvikling AS som ble infusjonert i selskapet i 2021. Utsatt skatt knyttet til disse utgjør 1 385

## Note 6 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger	Drifløsøre, Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	1 649	1 649
Årets tilgang	3 019	0	3 019
Årets avgang	-3 019	0	-3 019
Akk. Ordinær avskrivning 31.12.	0	-1 649	-1 649
Regnskapsm. bokført verdi 31.12.	0	0	0
Årets ord. Avskrivning	0	0	0
Prosentats ord. Avskrivning	0%	15-33%	



Selskapet har eid en hytte i Rauneli. Den er solgt i 2021 med en gevinst på kr 558

## Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>Datterselskaper</b>					
Frøyland Utbygging AS	Sandnes	100,0%	16 215	18 091	3 605
Jærbygg AS	Sandnes	100,0%	57	21	-9
Jæren Utbyggingsselskap AS	Sandnes	100,0%	6 770	8 006	-16
Kleppehus AS	Sandnes	100,0%	57	21	-9
Madlaåsen AS	Sandnes	100,0%	23 744	17 306	224
Solhytten AS	Sandnes	100,0%	2 600	2 600	-1 846
Solhytten Eiendom AS	Sandnes	100,0%	17 000	48 093	12 148
Tomteutvikling AS	Sandnes	100,0%	58 000	22 959	3 382
Øster Huset AS	Sandnes	100,0%	5 310	10 937	1 140
<b>Sum</b>			<b>129 753</b>	<b>128 035</b>	<b>18 619</b>
<b>Investeringer i andre aksjer</b>					
Jåsund Utviklingsselskap AS	Sola	16,1%	4 385	53 985	2 091
<b>Sum</b>			<b>4 385</b>	<b>53 985</b>	<b>2 091</b>
<b>Tilknyttet selskap</b>					
Anda Utvikling AS	Sandnes	50,0%	1 300	2 270	-182
Austrått Utvikling AS	Sandnes	28,0%	3 817	15 008	-45
Breidablikk Investering AS	Sandnes	50,0%	2 005	952	-3 224
Bøtunet Utvikling AS	Sandnes	50,0%	2 950	5 940	-8
Einar Risa Eiendom AS	Stavanger	29,0%	10 215	12 535	10 005
Grødem Allè Utbygging AS	Sandnes	50,0%	400	344	-4
Hafrsby AS	Sandnes	33,3%	2 024	30 587	29 004
Hammaren Utvikling AS	Stavanger	22,0%		733	-10 062
Jørpeland Utviklingsselskap AS	Hafrsfjord	35,0%	1 559	33 057	-1 788
Nore Sunde Utviklingsselskap AS	Sandnes	33,3%	1 100	9 236	1 079
Odnaberget Utviklingsselskap AS	Sandnes	33,3%	1 250	2 669	-32
Orstad Utviklingsselskap AS	Sandnes	50,0%	560	2 399	-861
Snøde Utbygging AS	Sandnes	50,0%	5 750	7 101	-32
Solbakkane AS	Sandnes	50,0%	505	1 005	-5
Stokkeland Utvikling AS	Sandnes	50,0%	3 750	7 239	-44
<b>Sum</b>			<b>37 185</b>	<b>131 075</b>	<b>23 800</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>171 323</b>	<b>313 095</b>	<b>44 511</b>

Penneo Dokumentnøkkel: JFOAY-M6DNC-F8CV3-FGL0G-8WZDP-X6MQB



## Note 8 Varebeholdning

Bokført varebeholdning består av tomter og utbyggingsretter ervervet for videresalg. Tomter og prosjekter for videresalg er oppført til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnad.

Det foretas årlig en vurdering av mulig verdifall i tomteporteføljen.

## Note 9 Kundefordringer og anleggskontrakter

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	2 242	8 095
- avsatt til forventet tap	0	0
- prosjekter under utførelse pr 31.12.	-15 124	-10 466
+ Forskuddsfakturert som inngår i kortsiktig gjeld	15 124	10 466
<b>Netto kundefordringer</b>	<b>2 242</b>	<b>8 095</b>

### Prosjekter under utførelse pr 31.12.2021 er beregnet på følgende måte:

Prosjekter under utførelse er vurdert til variabel kost med tillegg for opptjent bidrag etter fullføringsgrad.

Som mål for fullføringsgrad benyttes påløpne kostnader i forhold til forventede totalkostnader.

Endring av prosjekter under utførelse er periodisert mot driftsinntekter.

	2021	2020
Påløpne kostnader på prosjekter under utførelse	103 485	123 922
Andel av beregnet opptjent bidrag på prosjekter under utførelse	10 149	12 244
Prosjekter under utførelse pr 31.12.	113 634	136 166
Utfakturert på prosjekter under utførelse	-128 758	-146 632
<b>Netto beholdning pr 31.12.</b>	<b>-15 124</b>	<b>-10 466</b>

## Note 10 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Øster Hus Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	9 500	1 013,7	9 630
<b>Sum</b>	<b>9 500</b>		<b>9 630</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Øster Hus Holding AS	9 500	100,0	100,0

### Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Njål Østerhus	styremedlem	4 750
Cato Østerhus	styremedlem	4 750
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>9 500</b>



## Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2021	9 630	52 837	7 600	134 733	204 800
Mor/datter fusjon	0	0	0	-146	-146
Årets resultat	0	0	0	-7 009	-7 009
Netto konsernbidrag	0	0	0	-780	-780
Avsatt utbytte	0	0	0	-10 000	-10 000
Pr 31.12.2021	9 630	52 837	7 600	116 799	186 866

## Note 12 Pantstillelser

	2021	2020
Av selskapets bokført gjeld er sikret med pant:	724 284	651 889
Garantier sikret ved pant	53 738	41 524

Selskapet har sammen med konsernets morselskap Øster Hus Holding AS og konsernselskaper en konsernkontokredittramme på totalt MNOK 175. Optrukket beløp på rammen var ved årsskiftet MNOK 136.

Konsernet har i tillegg en samlet ramme på MNOK 1 400 til finansiering av eiendommer/tomter og byggelån forskuddsbetalinger. Optrukket beløp på denne rammen i konsernet er MNOK 978.

Konsernet har videre, innenfor samme, avtale stillet garantier for MNOK 118 til dekning av reklamasjonsgarantier i forhold til bustadoppføringsloven og andre garantier.

Som sikkerhet for disse rammene/garantibeløpene er det full kryssikkerhet mellom morselskap og datterselskaper. Øster Hus AS har herunder avgitt selvskyldnerkausjoner på tilsammen MNOK 175. Ved delegering av rammer har morselskapet Øster Hus Holding AS stillet selvskyldnerkausjon.

### Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

Driftsløsøre og inventar	0	3 019
Varelager	628 613	584 395
Kundefordringer (jfr note 9)	2 242	8 095
Aksjer	24 915	14 895
<b>Sum</b>	<b>655 770</b>	<b>610 404</b>

Øster Hus Invest AS har gitt kausjonserklæringer på tilsammen MNOK 101 for konsernselskap.

For garantiansvar utover konsernavtale ovenfor er det videre kausjonert for MNOK 23.



## Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	121 500	84 925
Kundefordringer	7 136	7 096
Andre fordringer	14 367	7 875
Langsiktig gjeld	21 260	21 260
Leverandørgjeld	3 155	44
Annen kortsiktig gjeld	0	68

## Note 14 Garantiansvar

Selskapet har pr 31.12 avgitt garantier overfor byggherrer og andre med i alt MNOK 54 som sikkerhet for rett oppfyllelse av kontrakter.

Eventuelle kjente reklamasjonskrav settes av som påløpt kostnad under kortsiktig gjeld.

## Note 15 Betingede forpliktelser

Selskapets drift er av en slik karakter at det løpende inngås avtaler som medfører fremtidige forpliktelser knyttet til kjøp av tomteområder. I avtalene er det ulike grader av forutsetninger som skal oppfylles før betalingsforpliktelsen inntreffer. Forpliktelser av denne karakter balanseføres ikke.

## Note 16 Nærstående parter

Selskapet inngår i konsernet Øster Hus Holding AS og er nærstående part med selskapene i konsernet. Transaksjoner mellom konsernselskap skjer til markedsmessige betingelser. Selskapet har i 2021 solgt tomteområder til Øster Hus AS for MNOK 67,5. .

## Note 17 Langsiktige fordringer

Fordringene gjelder lån til tomteselskaper hvor selskapet har eierinteresser. Det er ikke avtalt løpetid på fordringene men de forventes innfridd senere enn ett år fra balansedatoen. Ingen poster forventes innfridd senere enn 5 år fra balansedatoen.

## Note 18 Langsiktig gjeld

Det forventes at all gjeld vil være nedbetalt innen 5 år.



## 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."

### Cato Østerhus

Styremedlem

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: 9578-5997-4-418866

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-06-15 06:41:37 UTC



### Arild Sie

Styreleder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: 9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-06-16 08:15:05 UTC



### Arild Sie

Daglig leder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: 9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-06-16 08:15:05 UTC



### Njål Østerhus

Styremedlem

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: 9578-5997-4-428978

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-06-17 09:20:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JFQAY-M6DNO-F8CV3-FGLOG-8WZDP-X6MQB

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00  
www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Øster Hus Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Øster Hus Invest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 7 009 000. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Øster Hus Invest AS

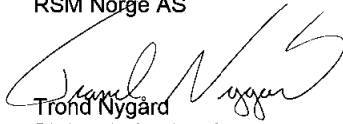
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*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 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>

Sandnes, 17. juni 2022  
RSM Norge AS

  
Trond Nygård  
Statsautorisert revisor