



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 750 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bragernes torg 2  
3017 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Gunnar Andre Sanden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 011 360	1 862 569
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 011 360</b>	<b>1 862 569</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	1 067 201	983 782
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	401 852	369 374
Annen driftskostnad	2	1 065 583	976 853
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 534 636</b>	<b>2 330 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-523 276</b>	<b>-467 439</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 442 085	581 787
Annen finansinntekt		276	218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 442 361</b>	<b>582 005</b>
Annen rentekostnad		2 259	
Annen finanskostnad		41 727	4 105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 986</b>	<b>4 105</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 398 375</b>	<b>577 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>875 099</b>	<b>110 461</b>
Skattekostnad på resultat	5	193 019	24 177
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	682 080	86 284



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		682 080	86 284



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 317 819	17 902 397
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	220 670	279 032
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 538 489</b>	<b>18 181 429</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	25 837 336	5 837 336
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 837 336</b>	<b>5 837 336</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 375 825</b>	<b>24 018 765</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		182 987	
Andre kortsiktige fordringer		31 385	17 455
<b>Sum fordringer</b>		<b>214 372</b>	<b>17 455</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8, 9	26 467 671	45 887 690
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 467 671</b>	<b>45 887 690</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 682 043</b>	<b>45 905 145</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 057 868</b>	<b>69 923 910</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	6, 10	35 150 000	35 150 000
Overkurs	6	3 676 515	3 676 515
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 826 515</b>	<b>38 826 515</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	26 570 127	25 968 512
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 570 127</b>	<b>25 968 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 396 642</b>	<b>64 795 027</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	302 744	203 258
Utsatt skatt	5	3 395 458	4 184 056
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 698 202</b>	<b>4 387 314</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 698 202</b>	<b>4 387 314</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 146	16 570
Betalbar skatt	5	770 829	523 477
Skyldig offentlige avgifter		73 181	77 488
Annen kortsiktig gjeld		83 868	124 034
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>963 023</b>	<b>741 568</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 661 225</b>	<b>5 128 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 057 868</b>	<b>69 923 910</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395563

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 750 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bragernes torg 2  
3017 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Gunnar Andre Sanden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 950 750 901  
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 011 360	1 862 569
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 011 360</b>	<b>1 862 569</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	1 067 201	983 782
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	401 852	369 374
Annen driftskostnad	2	1 065 583	976 853
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 534 636</b>	<b>2 330 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-523 276</b>	<b>-467 439</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 442 085	581 787
Annen finansinntekt		276	218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 442 361</b>	<b>582 005</b>
Annen rentekostnad		2 259	
Annen finanskostnad		41 727	4 105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 986</b>	<b>4 105</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 398 375</b>	<b>577 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>875 099</b>	<b>110 461</b>
Skattekostnad på resultat	5	193 019	24 177
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	682 080	86 284
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>



Organisasjonsnr: 950 750 901  
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 317 819	17 902 397
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	220 670	279 032
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 538 489</b>	<b>18 181 429</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	25 837 336	5 837 336
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 837 336</b>	<b>5 837 336</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 375 825</b>	<b>24 018 765</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		182 987	
Andre kortsiktige fordringer		31 385	17 455
<b>Sum fordringer</b>		<b>214 372</b>	<b>17 455</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8, 9	26 467 671	45 887 690
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 467 671</b>	<b>45 887 690</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 682 043</b>	<b>45 905 145</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 057 868</b>	<b>69 923 910</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 10	35 150 000	35 150 000
Overkurs	6	3 676 515	3 676 515
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 826 515</b>	<b>38 826 515</b>

#### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6	26 570 127	25 968 512
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 570 127</b>	<b>25 968 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 396 642</b>	<b>64 795 027</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	302 744	203 258
Utsatt skatt	5	3 395 458	4 184 056
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 698 202</b>	<b>4 387 314</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 698 202</b>	<b>4 387 314</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 146	16 570
Betalbar skatt	5	770 829	523 477
Skyldig offentlige avgifter		73 181	77 488
Annen kortsiktig gjeld		83 868	124 034
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>963 023</b>	<b>741 568</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 661 225</b>	<b>5 128 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 057 868</b>	<b>69 923 910</b>



Organisasjonsnr: 950 750 901  
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.20

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



## Årsregnskap 2023

### Sparebanken Øst Eiendom AS

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Org.nr.: 950 750 901



### RESULTATREGNSKAP

#### SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	2 011 360	1 862 569
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 011 360</b>	<b>1 862 569</b>
Lønnskostnad	2, 3	1 067 201	983 782
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	401 852	369 374
Annen driftskostnad	2	1 065 583	976 853
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 534 636</b>	<b>2 330 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-523 276</b>	<b>-467 439</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1 442 085	581 787
Annen finansinntekt		276	218
Annen rentekostnad		2 259	0
Annen finanskostnad		41 727	4 105
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 398 375</b>	<b>577 900</b>
Resultat før skattekostnad		875 099	110 461
Skattekostnad på resultat	5	193 019	24 177
<b>Årsresultat</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	682 080	86 284
<b>Sum overføringer</b>		<b>682 080</b>	<b>86 284</b>



### BALANSE

#### SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 317 819	17 902 397
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	220 670	279 032
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 538 489</b>	<b>18 181 429</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	7	25 837 336	5 837 336
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 837 336</b>	<b>5 837 336</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 375 825</b>	<b>24 018 765</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		183 088	0
Andre kortsiktige fordringer		31 284	17 455
<b>Sum fordringer</b>		<b>214 372</b>	<b>17 455</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8, 9	26 467 671	45 887 690
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 682 043</b>	<b>45 905 145</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>70 057 868</b>	<b>69 923 910</b>

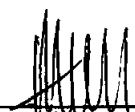
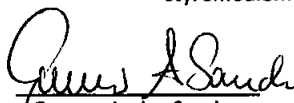
**BALANSE**

## SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 10	35 150 000	35 150 000
Overkurs	6	3 676 515	3 676 515
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 826 515</b>	<b>38 826 515</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	6	26 570 127	25 968 512
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 570 127</b>	<b>25 968 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 396 642</b>	<b>64 795 027</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	302 744	203 258
Utsatt skatt	5	3 395 458	4 184 056
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 698 202</b>	<b>4 387 314</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		35 146	16 570
Betalbar skatt	5	770 829	523 477
Skyldig offentlige avgifter		73 181	77 488
Annen kortsiktig gjeld		83 868	124 034
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>963 023</b>	<b>741 568</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 661 225</b>	<b>5 128 882</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>70 057 868</b>	<b>69 923 910</b>

29.02.2024

Styret i Sparebanken Øst Eiendom AS

  
Pål Strand  
styreleder  
Kjell Engen  
nestleder  
Hilde Draugsvoll  
styremedlem  
Anne Siri Rhoden Jensen  
styremedlem  
Gunnar Andre Sanden  
Daglig leder



## Sparebanken Øst Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Regnskapsprinsipper

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Inntekter*

Leiteinntekter tas til inntekt etter avtalemessig opptjening. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring ved salg av varer og driftsmidler skjer på leveringstidspunktet.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Pensjoner*

Selskapets pensjonsforpliktelser presenteres i tråd med IAS 19 i henhold til NRS 6. Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner resultatføres i inneværende

---



## Sparebanken Øst Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

regnskapsår. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) føres direkte mot egenkapitalen.

#### Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 1 - Driftsinntekter

	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Utleie av fast eiendom	449 340	435 293
Annen driftsinntekt	1 562 020	1 427 276
	<u>2 011 360</u>	<u>1 862 569</u>

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	839 665	800 761
Arbeidsgiveravgift	134 276	122 575
Pensjonskostnader	66 002	44 620
Andre ytelser	27 259	15 825
Sum	<u>1 067 201</u>	<u>983 782</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1,2 årsverk. Ved utgangen av 2023 har selskapet en ansatte utover daglig leder som er lønnet fra selskapet tilsvarende 0,2 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre
Daglig leder	200 000	11 256	36 000

#### Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023
Lovpålagt revisjon	43 100
Andre tjenester	0
Sum	<u>43 100</u>

Alle beløp er ekskl. mva.



## Sparebanken Øst Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 3 - Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Fra og med 2012 er det innført innskuddsbasert pensjonsordning for alle nyansatte. Selskapet har fra tidligere en lukket sikret ytelsesbasert pensjonsordning med en pensjonist. Utover dette har selskapet en usikret ytelsesbasert pensjonsordning for en pensjonist for lønnsytelser over 12 G. Begge ordningene er aktuarberegnet og inkludert i oppstillingene under. Netto pensjonsforpliktelse utgjør kr 302 744 pr. 31.12.23, hvor sikret ytelsesordning utgjør en netto pensjonseiendel på kr 132 678 og usikret pensjonsordning en netto pensjonsforpliktelse på kr 435 422.

Brutto pensjonsforpliktelse utgjorde kr 1 824 909 pr. 31.12.23.

	2023	2022
Netto pensjonsforpliktelse pr. 1.1.	203 258	96 047
Periodens pensjonskostnad	21 504	15 324
Utbetalinger av pensjon	-25 178	-25 136
Periodens estimatavvik ført direkte mot egenkapitalen	103 160	117 024
Netto pensjonsforpliktelse pr. 31.12.	<u>302 744</u>	<u>203 258</u>

	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	16 790	16 025
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	4 714	-702
Netto pensjonskostnad	<u>21 504</u>	<u>15 323</u>

<i>Økonomiske forutsetninger:</i>	2023	2022
Diskonteringsrente	3,10 %	3,00 %
Avkastning på pensjonsmidler	3,10 %	3,00 %
Årlig lønnsvekst	3,00 %	3,00 %
Årlig økning i grunnbeløpet (G)	3,25 %	3,25 %
Årlig regulering av pensjoner	1,80 %	1,50 %



## Sparebanken Øst Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Prosjekt	Driftsløsøre o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	20 628 982	3 740 501	1 300 137	623 873	26 293 493
Tilgang kjøpte driftsmidler	-241 088				- 241 088
Avgang driftsmidler					
Anskaffelseskost 31.12.23	20 387 894	3 740 501	1 300 137	623 873	26 052 405
Akk.avskrivning 31.12.23	-7 610 712	-500 000		-403 203	-8 513 915
Balanseført pr. 31.12.23	12 777 182	3 240 501	1 300 137	220 670	17 538 490
Årets avskrivninger	343 490			58 362	401 852
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	20 - 100 år Lineær			3 - 8 år Lineær	

#### Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2023	2022
Betalbar skatt	770 829	523 477
For mye/lite avsatt skatt forrige år	188 093	0
Endring utsatt skatt	-765 903	-499 177
Årets totale skattekostnad	193 019	24 177

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	875 099	110 460
-Permanente forskjeller	-955 869	-117 024
Endring i midlertidige forskjeller	3 584 543	2 386 006
Årets skattegrunnlag	3 503 773	2 379 442
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	770 829	523 477

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	7 072 607	8 391 656
Gevinst- og tapskonto	8 664 034	10 830 042
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-302 744	-203 258
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	15 433 897	19 018 440

Utsatt skatt (22%) 3 395 458 4 184 056

Årets endring i utsatt skatt som er ført direkte i balansen utgjør kr -22 695. Beløpet gjelder skatteeffekt på årets estimatavvik på netto pensjonsforpliktelse som er ført netto etter skatt direkte mot annen egenkapital.



## Sparebanken Øst Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.23	35 150 000	3 676 515	25 968 512	64 795 027
Estimatavvik pensjon			-80 465	-80 465
Årsresultat			682 080	682 080
<b>Egenkapital 31.12.23</b>	<b>35 150 000</b>	<b>3 676 515</b>	<b>26 570 127</b>	<b>65 396 642</b>

#### Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Hawø Eiendom AS	01-07-2011	Drammen	100 %	100 %
Stasjonsgaten 14 AS	29-08-2012	Drammen	100 %	100 %

Selskaps navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Hawø Eiendom AS	200 000	200	2 615 861	2 888 428	135 613
Stasjonsgaten 14 AS	101 000	1 000	23 221 475	31 162 936	1 418 131
Sum			25 837 336	34 051 364	1 553 744

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bankinnskudd i morbank	26 467 671	45 887 690
Sum	<u>26 467 671</u>	<u>45 887 690</u>

#### Note 9 - Bankinnskudd

Selskapet har følgende bundne bankmidler per 31.12:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bundne skattetrekk utgjør	33 365	39 404

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Eiendom AS består av 74 000 aksjer pålydende kr 475.

Alle aksjene eies av Sparebanken Øst pr. 31.12.23

Regnskapet til Sparebanken Øst Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Sparebanken Øst. Sparebanken Øst har forretningsadresse i Stasjonsgata 14, 3300 Hokksund.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## STUAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapestimatene 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 29. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Johan-Herman Stene  
statsautorisert revisor

Penneo document key: FFJLF-AN7HU-FA2HP-PUNMB-NWJHF-YPLEH



# 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."

## Johan-Herman Stene

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2411909

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-29 14:06:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FFJLF-AN7HU-FA2HP-PUNM8-NWJHF-YPLEH

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>