



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Espen Solli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2022

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	99 949	119 848
Sum kostnader	3	99 949	119 848
Driftsresultat		-99 949	-119 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 261 949	1 085 555
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		164 479	57 462
Annen renteinntekt			95
Annen finansinntekt			1 906 911
Sum finansinntekter		1 426 428	3 050 022
Rentekostnad til foretak i samme konsern		540 658	656 824
Annen rentekostnad		18 021	17 908
Annen finanskostnad			72 000
Sum finanskostnader		558 679	746 732
Netto finans		867 749	2 303 290
Ordinært resultat før skattekostnad		767 800	2 183 442
Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5	157 562	
Ordinært resultat etter skattekostnad		610 238	2 183 442
Årsresultat		610 238	2 183 442
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		558 630	
Annen egenkapital		51 608	2 183 442
Sum overføringer og disponeringer		610 238	2 183 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	6 325 469	6 325 469
Lån til foretak i samme konsern	7, 12	277 938	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 12	5 587 382	4 642 917
Andre fordringer	7	7 713	7 713
Sum finansielle anleggsmidler		12 198 502	10 976 099
Sum anleggsmidler		12 198 502	10 976 099
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	12	1 261 949	1 085 555
Sum fordringer		1 261 949	1 085 555
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7 721	1 072 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 721	1 072 531
Sum omløpsmidler		1 269 670	2 158 086
SUM EIENDELER		13 468 172	13 134 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 246 482	2 194 874
Sum opptjent egenkapital		2 246 482	2 194 874
Sum egenkapital	10	2 270 912	2 219 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11, 12	3 103 574	3 531 270
Øvrig langsiktig gjeld	11	7 370 322	7 376 281
Sum annen langsiktig gjeld		10 473 896	10 907 551
Sum langsiktig gjeld		10 473 896	10 907 551
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 172	7 330
Kortsiktig konserngjeld	12	716 192	
Sum kortsiktig gjeld		723 364	7 330
Sum gjeld		11 197 260	10 914 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 468 172	13 134 185



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 324639

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 891 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS
Forretningsadresse: c/o Prokurist as
Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Espen Solli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2022

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 2021: Årsregnskap 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, 04.06.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	99 949	119 848
Sum kostnader	3	99 949	119 848
Driftsresultat		-99 949	-119 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 261 949	1 085 555
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		164 479	57 462
Annen renteinntekt			95
Annen finansinntekt			1 906 911
Sum finansinntekter		1 426 428	3 050 022
Rentekostnad til foretak i samme konsern		540 658	656 824
Annen rentekostnad		18 021	17 908
Annen finanskostnad			72 000
Sum finanskostnader		558 679	746 732
Netto finans		867 749	2 303 290
Ordinært resultat før skattekostnad		767 800	2 183 442
Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5	157 562	
Ordinært resultat etter skattekostnad		610 238	2 183 442
Årsresultat		610 238	2 183 442
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		558 630	
Annen egenkapital		51 608	2 183 442
Sum overføringer og disponeringer		610 238	2 183 442



Organisasjonsnr: 921 891 962
ØSTLANDSKE EIENDOMMER AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	6 325 469	6 325 469
Lån til foretak i samme konsern	7, 12	277 938	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 12	5 587 382	4 642 917
Andre fordringer	7	7 713	7 713
Sum finansielle anleggsmidler		12 198 502	10 976 099
Sum anleggsmidler		12 198 502	10 976 099

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	12	1 261 949	1 085 555
Sum fordringer		1 261 949	1 085 555

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7 721	1 072 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 721	1 072 531

Sum omløpsmidler 1 269 670 2 158 086

SUM EIENDELER 13 468 172 13 134 185

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	2 246 482	2 194 874
Sum opptjent egenkapital		2 246 482	2 194 874



Sum egenkapital	10	2 270 912	2 219 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11, 12	3 103 574	3 531 270
Øvrig langsiktig gjeld	11	7 370 322	7 376 281
Sum annen langsiktig gjeld		10 473 896	10 907 551
Sum langsiktig gjeld		10 473 896	10 907 551
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 172	7 330
Kortsiktig konserngjeld	12	716 192	
Sum kortsiktig gjeld		723 364	7 330
Sum gjeld		11 197 260	10 914 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 468 172	13 134 185



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 2020 til 2021.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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



Note

12

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>
	1539887.00	1085555.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5587382.00	4642917.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3103565.00	3531270.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	716199.00	

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

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>

Note

7

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
5873033.00

Mer om fordringer



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

11

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført 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

2

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.



Noter 2021

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 2020 til 2021.



Note 1 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	16 250	15 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	16 250	15 000

Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	767.800	2.183.442
Konsernbidrag	1.261.949	1.085.555
+/- Permanente forskjeller	-1.261.949	-2.920.466
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	-51.608	-348.532
Årets skattegrunnlag	716.192	0
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	157.562	
Sum	157.562	
Skattekostnad i resultatregnskapet	157.562	0
Betalbar skatt i skattekostnad	157.562	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	-157.562	
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	-51.608	0	-51.608
Netto forskjeller	-51.608	0	-51.608
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	51.608	0	51.608
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 0



Note 6 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
Storveien 7 AS	Bærum	100 %	2 554 900	3 955 114
Grenseveien 3 AS	Bærum	100 %	4 500 064	984 321

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2021:

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Renter	84 926	

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 5.873.033

Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	100,00	30.000,00
Sum	300		30.000,00

Aksejeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
KVADRATERA AS	300	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30.000	-5.570	2.194.874	2.219.304
Årets resultat			610.238	610.238
Konsernbidrag			-558.630	-558.630
Egenkapital 31.12.2021	30.000	-5.570	2.246.482	2.270.912

Note 11 - 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 12 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2021	2020
Fordringer		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 539 887	1 085 555
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	5 587 382	4 642 917
Annen langsiktig gjeld		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 103 565	3 531 270
Kortsiktig gjeld		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	716 199	



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 Østlandske Eiendommer AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 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.

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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

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 to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 990 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 1X44J-Z87V-66H05-AEK00-1VWVJ-HUPDD



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Østlandske Eiendommer AS

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 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 modifiserer vår konklusjon. 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.

Drammen, 29. april 2022
Deloitte AS

Kjartan Kvamme
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1X44J-Z817V-66H05-AEK00-1VWVJ-HUPDD



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

2022-04-29 11:37:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1X44J-Z817V-66H0S-AEK00-1VWVJ-HUPDD

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>



 Legally signed by
Espen Solli
2022-03-08

 Legally signed by
Nils Christian Weel
2022-03-08

 Legally signed by
Erlend Andre Eriksen
2022-03-09

 Legally signed by
Svein Magnus Eide
2022-03-10

Årsregnskap for 2021

Østlandske Eiendommer AS
Org.nr.921 891 962

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
Prokurist AS
Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU
Org.nr. 887323232

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



Resultatregnskap for 2021 Østlandske Eiendommer AS

	Note	2021	2020
Sum driftsinntekter		0	0
Annen driftskostnad	1, 2	99.949	119.848
Sum driftskostnader	3	99.949	119.848
Driftsresultat		-99.949	-119.848
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1.261.949	1.085.555
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		164.479	57.462
Annen renteinntekt		0	95
Annen finansinntekt		0	1.906.911
Sum finansinntekter		1.426.428	3.050.022
Rentekostnad til foretak i samme konsern		540.658	656.824
Annen rentekostnad		18.021	17.908
Annen finanskostnad		0	72.000
Sum finanskostnader		558.679	746.732
Netto finans		867.749	2.303.290
Ordinært resultat før skattekostnad		767.800	2.183.442
Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5	157.562	0
Ordinært resultat		610.238	2.183.442
Årsresultat		610.238	2.183.442
Overføringer			
Konsernbidrag		558.630	0
Annen egenkapital		51.608	2.183.442
Sum		610.238	2.183.442



Balanse pr. 31. desember 2021
Østlandske Eiendommer AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	6.325.469	6.325.469
Lån til foretak i samme konsern	7, 12	277.938	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 12	5.587.382	4.642.917
Andre fordringer	7	7.713	7.713
Sum finansielle anleggsmidler		12.198.502	10.976.099
Sum anleggsmidler		12.198.502	10.976.099
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	12	1.261.949	1.085.555
Sum fordringer		1.261.949	1.085.555
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7.721	1.072.531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7.721	1.072.531
Sum omløpsmidler		1.269.670	2.158.086
Sum eiendeler		13.468.172	13.134.185



Balanse pr. 31. desember 2021 Østlandske Eiendommer AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	9, 10	30.000	30.000
Annen innskutt egenkapital	10	-5.570	-5.570
Sum innskutt egenkapital		24.430	24.430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2.246.482	2.194.874
Sum opptjent egenkapital		2.246.482	2.194.874
Sum egenkapital	10	2.270.912	2.219.304
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11, 12	3.103.574	3.531.270
Øvrig langsiktig gjeld	11	7.370.322	7.376.281
Sum annen langsiktig gjeld		10.473.896	10.907.551
Sum langsiktig gjeld		10.473.896	10.907.551
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7.172	7.330
Kortsiktig konserngjeld	12	716.192	0
Sum kortsiktig gjeld		723.364	7.330
Sum gjeld		11.197.260	10.914.881
Sum egenkapital og gjeld		13.468.172	13.134.185

FORNEBU, 04.03.2022

Nils Christian Weel
Styrets leder

Espen Solli
Styremedlem

Svein Magnus Eide
Styremedlem

Erlend Andre Eriksen
Daglig leder



Noter 2021

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 2020 til 2021.



Note 1 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	16 250	15 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	16 250	15 000

Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	767.800	2.183.442
Konsernbidrag	1.261.949	1.085.555
+/- Permanente forskjeller	-1.261.949	-2.920.466
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	-51.608	-348.532
Årets skattegrunnlag	716.192	0
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	157.562	
Sum	157.562	
Skattekostnad i resultatregnskapet	157.562	0
Betalbar skatt i skattekostnad	157.562	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	-157.562	
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	-51.608	0	-51.608
Netto forskjeller	-51.608	0	-51.608
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	51.608	0	51.608
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 0



Note 6 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
Storveien 7 AS	Bærum	100 %	2 554 900	3 955 114
Grenseveien 3 AS	Bærum	100 %	4 500 064	984 321

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2021:

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Renter	84 926	

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 5.873.033

Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	100,00	30.000,00
Sum	300		30.000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
KVADRATERA AS	300	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30.000	-5.570	2.194.874	2.219.304
Årets resultat			610.238	610.238
Konsernbidrag			-558.630	-558.630
Egenkapital 31.12.2021	30.000	-5.570	2.246.482	2.270.912

Note 11 - 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 12 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2021	2020
Fordringer		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 539 887	1 085 555
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	5 587 382	4 642 917
Annent langsiktig gjeld		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 103 565	3 531 270
Kortsiktig gjeld		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	716 199	