



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 285 494
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØST EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Gågata 32
2211 KONGSVINGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	0	625 500
Inntekt på investering i datterselskap	9	150 587 966	13 012 640
Sum inntekter		150 587 966	13 638 140
Kostnader			
Lønnskostnad	4,5	4 590 222	4 161 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 985	28 228
Annen driftskostnad		1 208 670	3 005 973
Sum kostnader		5 813 877	7 195 288
Driftsresultat		144 774 089	6 442 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	13 248 808	14 125 738
Annen renteinntekt		513 274	1 591
Annen finansinntekt		0	6 790 119
Sum finansinntekter		13 762 082	20 917 448
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 388 021	4 770 985
Annen rentekostnad		11 357 405	10 505 795
Annen finanskostnad		2 136 697	
Sum finanskostnader		17 882 123	15 276 780
Netto finans		-4 120 041	5 640 668
Ordinært resultat før skattekostnad		140 654 048	12 083 520
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 056 109	2 658 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		142 710 157	9 425 146
Årsresultat		142 710 157	9 425 146
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		50 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 710 157	9 425 146



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		142 710 157	9 425 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 792 731	0
Sum immaterielle eiendeler		1 792 731	0
Varige driftsmidler			
Andre driftmidler	3	13 680	12 570
Sum varige driftsmidler		13 680	12 570
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	284 374 081	284 374 081
Lån til foretak i samme konsern	6	182 424 293	346 669 123
Investeringer i tilknyttet selskap	9	846 879	846 879
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		53 121	53 121
Sum finansielle anleggsmidler		467 698 374	631 943 204
Sum anleggsmidler		469 504 785	631 955 774
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		41 154	39 186
Konsernfordringer	6	159 707 877	47 720 570
Sum fordringer		159 749 031	47 759 756
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	15 509 723	9 690 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 509 723	9 690 187
Sum omløpsmidler		175 258 754	57 449 943
SUM EIENDELER		644 763 539	689 405 717



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11,12	3 000 000	3 000 000
Overkurs	12	46 030 145	46 030 145
Annen innskutt egenkapital	12	12 515 863	11 659 281
Sum innskutt egenkapital		61 546 008	60 689 426
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	124 919 510	32 209 353
Sum opptjent egenkapital		124 919 510	32 209 353
Sum egenkapital		186 465 518	92 898 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	0	21 778
Sum avsetninger for forpliktelser		0	21 778
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	272 276 897	485 057 830
Langsiktig konserngjeld	6	109 890 240	73 455 347
Øvrig langsiktig gjeld	14	19 353 918	24 107 008
Sum annen langsiktig gjeld		401 521 055	582 620 185
Sum langsiktig gjeld		401 521 055	582 641 963
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 772	1 041 854
Skyldige offentlige avgifter		80 763	55 353
Kortsiktig konserngjeld	6	54 038 843	10 080 071
Annen kortsiktig gjeld		2 653 588	2 687 697
Sum kortsiktig gjeld		56 776 966	13 864 975
Sum gjeld		458 298 021	596 506 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		644 763 539	689 405 717



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	28 207 860	55 741 113
Salgsinntekt	2	0	769 766
Annen driftsinntekt		0	6 960 333
Sum inntekter		28 207 860	63 471 212
Kostnader			
Varekostnad		1 662	722 401
Lønnskostnad	4,5	7 033 696	7 999 809
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	55 252	155 492
Annen driftskostnad		9 404 254	8 763 440
Verdiregulering investeringseiendommer	3	1 529 399	18 704 393
Salg av eiendommer		2 401 436	0
Sum kostnader		20 425 699	36 345 535
Driftsresultat		7 782 161	27 125 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	27 302	0
Annen renteinntekt		2 450 382	19 987
Annen finansinntekt		167 748	20 515 139
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7	71 864 543	34 304 996
Sum finansinntekter		74 509 975	54 840 122
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 593 985	2 878 361
Annen rentekostnad		16 220 741	20 951 685
Annen finanskostnad		2 165 711	582 945
Sum finanskostnader		19 980 437	24 412 991
Netto finans		54 529 538	30 427 131
Ordinært resultat før skattekostnad		62 311 699	57 552 808



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 342 400	7 483 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 654 099	50 069 377
Årsresultat		63 654 099	50 069 377



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler		4 004 805	4 490 060
Sum immaterielle eiendeler		4 004 805	4 490 060
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	3	466 082 924	827 500 000
Tomt og annen eiendom		0	5 090 585
Andre driftsmidler	3	62 100	671 693
Sum varige driftsmidler		466 145 024	833 262 278
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	22 145 036	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	846 879	846 879
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		53 121	53 121
Investeringer i aksjer og andeler		2	2
Andre fordringer		8 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		31 045 038	900 002
Sum anleggsmidler		501 194 867	838 652 340
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid		77 272 706	70 693 949
Sum varer		77 272 706	70 693 949
Fordringer			
Kundefordringer		2 911 513	322 174
Andre fordringer		4 913 607	5 659 572
Konsernfordringer	6	1 317 254	7 217 353
Sum fordringer		9 142 374	13 199 099
Investeringer			
Finansiell eiendel til virkelig verdi	7	11 862 998	0
Sum investeringer		11 862 998	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	63 301 115	25 151 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 301 115	25 151 820
Sum omløpsmidler		161 579 193	109 044 868
SUM EIENDELER		662 774 060	947 697 208

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11,12	3 000 000	3 000 000
Overkurs	12	46 030 145	46 030 145
Annen innskutt egenkapital	12	12 515 863	11 659 281
Sum innskutt egenkapital		61 546 008	60 689 426

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	241 344 306	227 599 676
Sum opptjent egenkapital		241 344 306	227 599 676

Sum egenkapital

302 890 314 **288 289 102**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	7 635 552	9 352 375
Sum avsetninger for forpliktelser		7 635 552	9 352 375

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	258 469 367	465 649 426
Langsiktig konserngjeld	6	0	54 183 601
Øvrig langsiktig gjeld	14	19 726 011	24 489 113
Sum annen langsiktig gjeld		278 195 378	544 322 140

Sum langsiktig gjeld

285 830 930 **553 674 515**

Kortsiktig gjeld



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Første års avdrag langsiktig gjeld		13 807 530	19 408 404
Leverandørgjeld		2 499 390	8 318 215
Betalbar skatt		44 327	101 169
Skyldige offentlige avgifter		652 871	261 140
Kortsiktig konserngjeld	6	50 000 000	10 827 197
Finansiell forpliktelse til virkelig verdi	7	0	60 001 545
Annen kortsiktig gjeld		7 048 699	6 815 921
Sum kortsiktig gjeld		74 052 817	105 733 591
Sum gjeld		359 883 747	659 408 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		662 774 061	947 697 208



Deloitte.

Deloitte AS
Markensgate 32, 2. etasje
NO-4612 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Øst Eiendom Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øst Eiendom Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL 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: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: D0J2H-PFHAA-OQIM8-TK86B-SOQGZ-LM60V



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Øst Eiendom Holding AS

- 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 regnskapskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: D02H-PFHAA-OQMB-TK66B-SOQGZ-LM60Y



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Øst Eiendom Holding AS

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

Kristiansand, 30. juni 2023
Deloitte AS

Kenneth Myrhaug
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: D02H-PFHAA-OQMB-TK66B-SOQG2-LM60Y



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."

Kenneth Myrhaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1376245

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-07-03 10:55:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D0J2H-PFHAA-OQJMB-TK86B-SOQGZ-LM60V

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>



Konsernregnskap 2022

Øst Eiendom Holding AS

Pemso Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNVN



Øst Eiendom Holding AS

Innhold

Årsberetning
Resultat
Balanse
Kontantstrømanalyse
Noter
Revisjonsberetning

Pemso Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNVN



Øst Eiendom Holding AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

Øst Eiendom Holding AS driver med forvaltning av aksjer og utfører oppgaver som er naturlig for et holdingselskap. Forretningskontoret er i Kongsvinger, med avdelingskontor i Kristiansand og Oslo. Selskapet er morselskap i konsern som driver med utleie, forvaltning og kjøp/salg av eiendommer i Sør-Norge, Sverige og Finland.

Fortsatt drift

Morselskapets og konsernets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Konsernets og morselskapets inntjening og økonomiske stilling vurderes å være tilfredsstillende. Det forventes gode økonomiske resultater de nærmeste årene.

Redegjørelse for årsregnskapet og fremtidig utvikling

Konsernet viser en driftsinntekt på MNOK 28 i 2022 mot MNOK 63 i 2021. Resultatet etter skatt er i 2022 MNOK 64 mot MNOK 50 i 2021.

Morselskapet har et resultat etter skatt i 2022 på MNOK 142,7 mot MNOK 9,4 i 2021. Selskapets overskudd vil kunne variere med bakgrunn i varierende inntekt fra investeringer i datterselskap.

Konsernet solgte 2 eiendomsselskaper i Norge i 2022, hvor vederlaget i all hovedsak gått til nedbetaling av konsernets gjeld.

Konsernet gjennomførte i 2021 en refinansiering av den langsiktige gjelden, gjennom opptak av nye lån i morselskapet.

Styret ser for seg videre bearbeiding av eiendomsporteføljen gjennom utvikling, kjøp og salg.

Finansiell og operasjonell risiko

Konsernets finansielle risiko knytter seg primært til gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet har en vektning av faste og flytende renter på sine engasjement, og er således moderat eksponert for renteendringer. Videre er deler av konsernets gjeld i utenlandsk valuta, og konsernet er således eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet søker imidlertid å utligne valutaeksponeringen ved å balansere eiendeler og gjeld i samme valuta. Styret vurderer således den finansielle risikoen til å være akseptabel for konsernet.

Den operasjonelle risikoen for eiendomsporteføljen knytter seg primært til risiko i leieforhold. Konsernet satser på langsiktige leieavtaler med leietakere med forsvarlig økonomisk soliditet.

Selskapet og konsernet ansees å ha en tilfredsstillende likviditet til å møte de løpende forpliktelser til enhver tid.

Verdsettelse av investeringseiendom eiet via egne datterselskap

Verdsettelse er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked. Det beregnes videre en utsatt skatt med 22% av differansen mellom verdsettelsen på balansedagen og verdien på kjøpstidspunktet, hensyntatt tilganger i perioden. Verdi av investeringseiendommene, samt beregnet utsatt skatt, bokføres/vises brutto i konsernets balanse. Verdsettelsen utføres av selskapets ledelse i samråd med eksterne rådgivere som kjenner eiendommene godt. Verdsettelsen godkjennes av selskapets styre.

Penneo Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNWN



Øst Eiendom Holding AS

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret anser arbeidsmiljøet og den generelle trivsel i selskapet og konsernet som tilfredsstillende. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette felt, men ledelsen vil til enhver tid vurdere tiltak som kan forbedre arbeidsmiljøet ytterligere. Sykefraværet blant de ansatte har vært å betrakte som normalt i 2022. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i løpet av året.

Konsernet hadde pr 31.12.2022 ansatt 2 menn og 1 kvinne. Selskapet er opptatt av å fremme likestilling i henhold til norsk lov.

Styret har ikke tegnet ansvarsforsikring.

Rettvisende bilde

Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Videre har det ikke intrådt hendelser etter årets utgang som vil ha vesentlig betydning for årsregnskapet.

Ytre miljø og bærekraftsmål

Vi ønsker å bidra til en bedre verden, både gjennom vår overordnede visjon, vårt verdigrunnlag og hvordan vi driver vår forretning og forvalter våre ressurser. Vi støtter FNs bærekraftsmål, og har valgt oss ut noen som vi vil bidra aktivt til, både direkte og indirekte.

Styret legger til grunn at alle offentlige krav til det ytre miljø skal være oppfylt, og har ingen indikasjoner på alvorlige avvik. Ved bygging og rehabilitering legges det vekt på at byggene skal være miljøvennlige og energieffektive.

Kristiansand, 30. juni 2023

Tor Jørgen Reme
Styrets leder

Jørgen Reme
Styremedlem

Thomas Hansen
Daglig leder



Øst Eiendom Holding AS

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

<i>Morselskap</i>			<i>Note</i>	<i>Konsern</i>		
	2022	2021		2022	2021	
Kr	0	0	Leieinntekt	2	Kr 28 207 860	55 741 113
	0	625 500	Salgsinntekt	2	0	769 766
	0	0	Annen inntekt		0	6 960 333
	150 587 966	13 012 640	Inntekt på investering i datterselskap	9	0	0
	<u>150 587 966</u>	<u>13 638 140</u>	<i>Sum driftsinntekt</i>		<u>28 207 860</u>	<u>63 471 212</u>
			<i>Driftskostnad:</i>			
	0	0	Verdiregulering investeringseiendommer	3	1 529 399	18 704 393
	0	0	Varekostnad		1 662	722 401
	0	0	Salg av eiendommer		2 401 436	0
	4 590 222	4 161 087	Lønn og sosial kostnad	4,5	7 033 696	7 999 809
	14 985	28 228	Ordinær avskrivning	3	55 252	155 492
	1 208 670	3 005 973	Annen driftskostnad		9 404 254	8 763 440
	<u>5 813 877</u>	<u>7 195 288</u>	<i>Sum driftskostnad</i>		<u>20 425 698</u>	<u>36 345 534</u>
	<u>144 774 089</u>	<u>6 442 852</u>	<i>Driftsoverskudd</i>		<u>7 782 161</u>	<u>27 125 678</u>
			<i>Finansinntekt og -kostnad:</i>			
	13 248 808	14 125 738	Renteinntekt konsern	6	27 302	0
	513 274	1 591	Annen renteinntekt		2 450 382	19 987
	0	6 790 119	Annen finansinntekt		167 748	20 515 139
	0	0	Verdireg. andre finansiell forpliktelse	7	(71 864 543)	(34 304 996)
	4 388 021	4 770 985	Rentekostnad konsern	6	1 593 985	2 878 361
	11 357 405	10 505 795	Annen rentekostnad		16 220 741	20 951 685
	2 136 697	0	Annen finanskostnad		2 165 711	582 945
	<u>(4 120 041)</u>	<u>5 640 668</u>	<i>Netto finansinntekt</i>		<u>54 529 538</u>	<u>30 427 131</u>
	<u>140 654 048</u>	<u>12 083 520</u>	<i>Ordinært overskudd før skattekostnad</i>		<u>62 311 699</u>	<u>57 552 809</u>
	(2 056 109)	2 658 374	Skattekostnad på ordinært overskudd	8	(1 342 400)	7 483 431
	<u>142 710 157</u>	<u>9 425 146</u>	ÅRSOVERSKUDD		63 654 099	50 069 378
			<i>Overføringer:</i>			
	50 000 000	0	Avgitt konsernbidrag			
	92 710 157	9 425 146	Overført annen egenkapital			
	<u>142 710 157</u>	<u>9 425 146</u>	<i>Sum</i>			

Penneo Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNWN



Øst Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember

<i>Morselskap</i>		<i>Note</i>	<i>Konsern</i>		
2022	2021		2022	2021	
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler:</i>					
Kr	0	0	Kr	4 004 805	4 490 060
	1 792 731	0		0	0
	1 792 731			4 004 805	4 490 060
<i>Varige driftsmidler:</i>					
	0	0		466 082 924	827 500 000
	0	0		0	5 090 585
	13 680	12 570		62 100	671 693
	13 680	12 570		466 145 024	833 262 277
<i>Finansielle eiendeler:</i>					
284 374 081	284 374 081			0	0
182 424 293	346 669 123			22 145 036	0
846 879	846 879			846 879	846 879
53 121	53 121			53 121	53 121
0	0			2	2
0	0			8 000 000	0
467 698 374	631 943 204			31 045 038	900 002
469 504 785	631 955 774			501 194 867	838 652 339
Omløpsmidler					
	0	0		77 272 706	70 693 949
<i>Fordringer:</i>					
	0	0		2 911 513	322 174
159 707 877	47 720 570			1 317 254	7 217 353
0	0			11 862 998	0
41 154	39 186			4 913 607	5 659 572
159 749 031	47 759 756			21 005 372	13 199 098
15 509 723	9 690 187			63 301 115	25 151 822
175 258 754	57 449 943			161 579 194	109 044 869
644 763 539	689 405 717			662 774 061	947 697 208

Pensco Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNWN



Øst Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Note	Konsem				
2022	2021		2022	2021			
EGENKAPITAL OG GJELD							
Egenkapital							
<i>Innskutt egenkapital:</i>							
Kr	3 000 000	3 000 000	Aksjekapital	11,12	Kr	3 000 000	3 000 000
	46 030 145	46 030 145	Overkurs	12		46 030 145	46 030 145
	12 515 863	11 659 281	Annen innskutt egenkapital	12		12 515 863	11 659 281
	<u>61 546 008</u>	<u>60 689 426</u>	<i>Sum innskutt egenkapital</i>			<u>61 546 008</u>	<u>60 689 426</u>
<i>Opptjent egenkapital:</i>							
	124 919 510	32 209 353	Annen egenkapital	12		241 344 306	227 599 676
	<u>124 919 510</u>	<u>32 209 353</u>	<i>Sum opptjent egenkapital</i>			<u>241 344 306</u>	<u>227 599 676</u>
	186 465 518	92 898 779	Sum egenkapital			302 890 314	288 289 102
Gjeld							
<i>Avsetning forpliktelser</i>							
	0	21 778	Utsatt skatt	8		7 635 552	9 352 375
<i>Langsiktig gjeld</i>							
	272 276 897	485 057 830	Gjeld til kredittinstitusjoner	13		258 469 367	465 649 426
	19 353 918	24 107 008	Øvrig langsiktig gjeld	14		19 726 011	24 489 113
	109 890 240	73 455 347	Gjeld til konsernselskaper	6		0	54 183 601
	<u>401 521 055</u>	<u>582 641 963</u>	<i>Sum langsiktig gjeld</i>			<u>278 195 377</u>	<u>544 322 140</u>
<i>Kortsiktig gjeld:</i>							
	0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner			0	0
	0	0	Første års avdrag langsiktig gjeld			13 807 530	19 408 404
	54 038 843	10 080 071	Gjeld til konsernselskaper	6		50 000 000	10 827 197
	3 772	1 041 854	Leverandørgjeld			2 499 390	8 318 215
	0	0	Betalbar skatt			44 327	101 169
	80 763	55 353	Skyldig offentlige avgifter			652 871	261 140
	0	0	Finansiell forpliktelse til virkelig verdi	7		0	60 001 545
	2 653 588	2 687 697	Annen kortsiktig gjeld			7 048 699	6 815 921
	<u>56 776 966</u>	<u>13 864 975</u>	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>			<u>74 052 817</u>	<u>105 733 592</u>
	458 298 021	596 506 938	Sum gjeld			359 883 746	659 408 106
	644 763 539	689 405 717	SUM EGENKAPITAL OG GJELD			662 774 061	947 697 208

Penneo Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNWN

Kristiansand, 30. juni 2023

Tor Jørgen Reme
Styrets leder

Jørgen Reme
Styremedlem

Thomas Hansen
Daglig leder



Øst Eiendom Holding AS

Kontantstrømoppstilling

<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>			
	2022	2021		2022	2021
Kr	140 654 048	12 083 520	Overskudd før skattekostnad	Kr 62 311 699	57 552 809
	0	0	Betalte skatter	(672 527)	(2 048 540)
	14 985	28 228	Ordinære avskrivninger	55 252	155 492
	0	0	Tap ved salg av investeringseiendommer	2 401 436	0
	0	(60 333)	Gevinst ved salg av driftsmidler	0	(60 333)
	0	0	Tap ved salg av tomt	0	0
	0	0	Verdiregulering eiendeler uten kontanteffekt	1 529 399	18 704 393
	0	0	Verdiregulering gjeld uten kontanteffekt	(71 864 543)	(40 473 955)
	0	0	Netto agio uten kontanteffekt	2 136 697	0
	0	0	Endring i kundefordringer	(2 589 339)	(91 493)
	(1 038 082)	(160 454)	Endring i leverandørgjeld	(5 818 825)	6 120 928
	(10 667)	1 968 224	Endring andre omløpsmidler / kortsiktig gjeld	1 370 474	(3 878 321)
	1 098 182	35 623	Andre tidsavgrensningsposter	1 583 099	5 726 125
	140 718 466	13 894 808	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(9 557 179)	41 707 105
			Investeringsaktiviteter		
	0	0	Salg av investeringseiendommer	361 169 000	0
	0	0	Salg av tomt/eiendom	5 090 585	0
	0	0	Investert i investeringseiendommer	(3 112 323)	(67 976 708)
	0	0	Kjøp av annen eiendom	0	(5 090 585)
	0	625 000	Salg av driftsmidler	0	625 000
	(16 095)	0	Kjøp av driftsmidler	(16 095)	(645 735)
	0	(65 567 563)	Kjøp av aksjer	0	0
	0	0	Investert i prosjekter	(6 578 757)	(4 327 706)
	(16 095)	(64 942 563)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	356 552 410	(77 415 734)
			Finansieringsaktiviteter		
	132 651 188	(422 893 298)	Endring fordringer/gjeld konsern	(31 255 735)	14 807 996
	(217 534 023)	483 779 822	Endring opptak/nedbetaling annen gjeld	(219 680 732)	17 849 399
	0	0	Endring langsiktige fordringer	(8 000 000)	0
	(50 000 000)	(807 509)	Avgitt/mottatt konsernbidrag	(50 000 000)	4 632 629
	0	0	Omregningsdifferanse	90 531	502 018
	(134 882 835)	60 079 015	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(308 845 936)	37 792 042
	5 819 536	9 031 260	Likviditetsendring gjennom året	38 149 294	2 083 413
	9 690 187	658 927	Likviditetsbeholdning 01.01	25 151 822	23 068 409
	15 509 723	9 690 187	Likviditetsbeholdning 31.12.	63 301 116	25 151 822

Penneo Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNWN



Øst Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet 31. desember 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Det er anvendt forenklet IFRS i henhold til regnskapslovens § 3-9 ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Selskapsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Prinsippene for innregning og måling følger IFRS som fastsatt av EU, mens opplysningskravene er i samsvar med regnskapslovens kapittel 6 og 7.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Øst Eiendom Holding AS med datterselskaper hvor Øst Eiendom Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert. Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper), behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som merverdi eiendeler (eiendom) eller goodwill. For deleide datterselskaper er kun andel av goodwill inkludert i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelsespris og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført i den utsterkning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har 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.

Fordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer er oppført til pålydende.

Rentebytteavtaler

Konsernet har valgt å ikke benytte adgangen til "sikringsbokføring" av de finansielle instrumentene i.h.t IAS 39, og instrumentene er følgelig vurdert til virkelig verdi på balansedagen.

Penneo Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNVN



Øst Eiendom Holding AS

Investerings eiendommer

Investerings eiendommer er eiendommer som eies for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning, og som et utgangspunkt ikke benyttes til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40.

Verdsettelse er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked. Det beregnes videre en utsatt skatt med 22% av differansen mellom verdsettelsen på balansedagen og verdien på kjøpstidspunktet, hensyntatt tilgangene i perioden. Verdi av investerings eiendommene, samt beregnet utsatt skatt, bokføres/vises brutto i konsernets balanse. Verdsettelsen utføres av selskapets ledelse i samråd med eksterne rådgivere som kjenner eiendommene godt. Verdsettelsen godkjennes av selskapets styre.

Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter omfatter bankinnskudd.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Investeringer i tilknyttede selskaper behandles i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsordning pensjonsordning, og har således ingen balanseført forpliktelse.

Note 2 Leieinntekt og salgsinntekt

Konsern	2022	2021
Leieinntekt i Norge	14 824 660	42 539 377
Leieinntekt i andre land	13 383 200	13 201 736
Sum	28 207 860	55 741 113

Konsern	2022	2021
Salgsinntekt Norge	0	769 766
Salgsinntekt andre land	0	0
Sum	0	769 766



Øst Eiendom Holding AS

Note 3 Varige driftsmidler

Investeringseiendommer - Konsern	2022	2021
Utgående balanse forrige år	827 500 000	838 227 685
Tilgang	3 112 323	67 976 708
Salg i året	(363 000 000)	0
Omklassifisering	0	(60 000 000)
Endring virkelig verdi	(1 529 399)	(18 704 393)
Utgående balanse 31.12	466 082 924	827 500 000

Andre driftsmidler - Morselskap	Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	46 185	46 185
Tilgang	16 095	16 095
Anskaffelseskost 31.12	62 280	62 280
Akk. avskrivninger 01.01	33 615	33 615
Årets avskrivninger	14 985	14 985
Akk. avskrivninger 31.12	48 600	48 600
Bokført verdi 31.12	13 680	13 680

Økonomisk levetid Avskrivningsplan	5 år	3 år	Sum
	Lineær	Lineær	
Andre driftsmidler - Konsern	Kontormaskiner	Inventar/ Driftstilbehør	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	46 185	305 883	352 068
Tilgang	16 095	0	16 095
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	62 280	305 883	368 163
Akk. avskrivninger 01.01	33 615	217 196	250 811
Akk. avskrivninger avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	14 985	40 267	55 252
Akk. avskrivninger 31.12	48 600	257 463	306 063
Bokført verdi 31.12	13 680	48 420	62 100
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	3 år 0 %	5 - 7 år 0 %	

Note 4 Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Konsernet har en pensjonsordning som omfatter i alt 3 personer ved regnskapsårets slutt. Ordningen er en innskuddsbasert ordning.

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



Øst Eiendom Holding AS

Note 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

	2022	2021
Morselskap		
Lønn	3 796 893	3 293 257
Arbeidsgiveravgift	686 411	631 749
Pensjonskostnader	73 656	143 701
Annen godtgjørelse	33 262	92 380
Sum	4 590 222	4 161 087
Antall årsverk	1,5	2
Konsern		
Lønn	5 782 470	6 394 833
Arbeidsgiveravgift	967 423	1 109 687
Pensjonskostnader	195 407	347 685
Annen godtgjørelse	88 396	147 603
Sum	7 033 695	7 999 809
Antall årsverk	3,5	6
Lån/ytelser til styret - Morselskap		
Lønn/bonus	3 615 333	1 115 333
Pensjonspremie	73 656	74 231
Annen godtgjørelse	41 443	36 721
Sum	3 730 432	1 226 285

Styrets leder, Tor Jørgen Reme, er ansatt i konsernet og mottar lønn for arbeidsinnsats fra Øst Eiendom Drift AS.

Det er ikke gitt andre ytelser, ytet lån eller annen sikkerhetsstillelse ovenfor noen styremedlemmer eller nærstående av disse.

Ledelsen i konsernet deltar i den generelle pensjonsordningen i selskapet som er beskrevet i pensjonsnoten.



Øst Eiendom Holding AS

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konserninterne fordringer - Morselskap:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2022	2021	2022	2021
Selskap				
Granlivegen 21 AS	1 946 245	2 186 851	45 494 950	46 481 852
NR Eiendom AS	587 966	1 619 515	0	0
Øst Eiendom Holding II AS	150 000 000	18 156 042	0	171 541 454
Parkgaten 8 AS	70 308	50 326	500 000	352 399
TJ Reme AS	1 125 484	4 632 630	22 145 036	0
Nordisk Handel IV AS	5 977 874	21 075 206	114 284 307	128 293 418
Sum	159 707 877	47 720 570	182 424 293	346 669 123

Konsernintern gjeld - Morselskap:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2022	2021	2022	2021
Selskap				
TJ Reme AS	50 000 000	3 313 984	0	54 183 601
NR Eiendom AS	2 123 755	1 325 948	17 333 256	19 271 746
Øst Eiendom Holding II AS	1 915 088	0	92 556 984	0
Nordisk Handel IV AS	0	5 440 139	0	0
Sum	54 038 843	10 080 071	109 890 240	73 455 347

Langsiktig lån til konsernselskap renteberegnes med 3-5%. Lånet nedbetales/innfris etter nærmere avtale.

Konserninterne fordringer - Konsern:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2022	2021	2022	2021
Selskap				
Tj Reme AS	1 317 254	7 217 353	22 145 036	0
Sum	1 317 254	7 217 353	22 145 036	0

Konsernintern gjeld - Konsern:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2022	2021	2022	2021
Selskap				
TJ Reme AS	50 000 000	10 827 197	0	54 183 601
Sum	50 000 000	10 827 197	0	54 183 601

Langsiktig lån til konsernselskap renteberegnes med 3-5%. Lånet nedbetales/innfris etter nærmere avtale.

Note 7 Rentebytteavtaler

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende rentebytteavtaler.

	2022	2021
Balanseført forpliktelse	0	60 001 545
Balanseført eiendel	11 862 998	0
Resultatført verdiendring	71 864 543	34 304 996



Øst Eiendom Holding AS

Note 8 Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad består av:

	2022	2021
Betalbar skatt	(0)	1 196 831
Skatteeffekt konsernbidrag	(241 600)	(1 019 179)
Endring utsatt skatt	(1 814 509)	2 480 722
Sum	(2 056 109)	2 658 374

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	140 654 048	12 083 520
Permanente forskjeller	(148 946 818)	4 632 630
Nedskrivning finansielle eiendeler	0	0
Endring midlertidige forskjeller (inkl underskudd til fremføring)	8 292 769	(11 276 011)

Årets skattegrunnlag

	(1)	5 440 139
Betalbar skatt (22%)	(0)	1 196 831
Skattevirkning avgitt konsernbidrag	(0)	1 196 831
Betalbar skatt i balansen	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.22	31.12.21
Driftsmidler	71 875	98 990
Underskudd til fremføring	(8 220 654)	0
Netto midlertidige forskjeller	(8 148 779)	98 990
Utsatt skattefordel (22%)	(1 792 731)	21 778

Konsern

Årets skattekostnad består av:

	2022	2021
Betalbar skatt	616 023	580 262
Skatteeffekt konsernbidrag	(241 600)	(1 019 179)
Endring utsatt skatt	(1 716 823)	7 922 348
Sum	(1 342 400)	7 483 431

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.22	31.12.21
Driftsmidler	32 635	38 458
Gevinst- og tapskonto	2 490 609	3 142 120
Underskudd til fremføring	(19 465 427)	(9 162 429)
Rentebytteavtaler	11 862 998	(60 001 545)
Investerings eiendommer	42 099 085	110 884 996
Andre forskjeller	(2 312 840)	(2 390 798)
Netto midlertidige forskjeller	34 707 060	42 510 802
Utsatt skatt / (skattefordel) (22%)	7 635 552	9 352 375

Penneo Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNVN



Øst Eiendom Holding AS

Note 9 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Eierandel	Mottatt konsernbidrag/ utbytte	Balanseført verdi	Årsresultat 2022	Egenkapital 31.12.22
Øst Eiendom Holding II AS	100 %	150 000 000	113 439 522	169 286 562	108 832 450
NR Eiendom AS	100 %	587 966	24 190 804	510 148	25 202 168
Nordisk Handel IV AS	100 %	0	146 743 755	20 632 370	74 637 284
Sum		150 587 966	284 374 081	169 796 710	134 034 618

Det er også utarbeidet konsernregnskap med TJ Reme AS som konsernspiss.

Tilknyttet selskap:	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat 2022	Egenkapital 31.12.22
Vavikbakken 1 AS	50,00 %	846 879	77 815	705 012

Note 10 Bundet bankinnskudd

Morselskap

	2022	2021
Innestående midler på skattetrekkskonto	52 458	45 624

Konsern

	2022	2021
Innestående midler på skattetrekkskonto	127 417	135 473
Andre bundne midler	40 324 974	0

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av følgende aksjer	30 000	100	3 000 000

Selskapets aksjonærer pr 31.12. er:

Aksjonær	Eierinteresser i aksjonær	Antall	%
TJ Reme AS	Tor Jørgen Reme (styrets leder)	30 000	100 %

Alle aksjer gir de samme rettigheter i selskapet.

Det er ikke ytet lån eller annen sikkerhetsstillelse ovenfor noen av selskapets aksjonærer eller nærstående av disse.



Øst Eiendom Holding AS

Note 12 Egenkapital

Årets endring i egenkapitalen - Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	3 000 000	46 030 145	11 659 281	32 209 353	92 898 779
Mottatt konsernbidrag			856 582	0	856 582
Årets overskudd				142 710 157	142 710 157
Avgitt konsernbidrag				(50 000 000)	(50 000 000)
Egenkapital 31.12	3 000 000	46 030 145	12 515 863	124 919 510	186 465 518

Årets endring i egenkapitalen - Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	3 000 000	46 030 145	11 659 281	227 599 676	288 289 102
Årets overskudd				63 654 099	63 654 099
Mottatt konsernbidrag			856 582		856 582
Avgitt konsernbidrag				(50 000 000)	(50 000 000)
Andre endringer				(0)	(0)
Omregningsdifferanser				90 531	90 531
Egenkapital 31.12	3 000 000	46 030 145	12 515 863	241 344 306	302 890 314

Note 13 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Morselskap

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	272 276 897	485 057 830
Sum	272 276 897	485 057 830

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet

	2022	2021
Aksjer i datterselskap	284 374 081	284 374 081
Driftsmidler	0	0
Sum	284 374 081	284 374 081

Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	272 276 897	446 619 470
Øvrig langsiktig gjeld	19 726 011	45 078 074
Sum	292 002 907	491 697 544

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet

	2022	2021
Investerings eiendommer	466 082 924	780 722 057
Annen eiendom	77 272 706	0
Sum	543 355 630	780 722 057



Øst Eiendom Holding AS

Note 14 Øvrig langsiktig gjeld

Selskap	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Tullip AS	16 000 000	20 000 000	16 000 000	20 000 000
Forpliktelse Per Turnes	3 353 918	4 107 008	3 353 918	4 107 008
Innbetalt depositum leietakere	0	0	372 093	382 105
Sum	19 353 918	24 107 008	19 726 011	24 489 113



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."

Thomas Ove Hansen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-489423

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-06-30 12:43:37 UTC



Jørgen Reme

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1449833

IP: 46.230.xxx.xxx

2023-06-30 15:01:14 UTC



Tor Jørgen Reme

Styrets leder

Serienummer: 9578-5998-4-869196

IP: 185.249.xxx.xxx

2023-06-30 15:15:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7JWBE-BAYEB-XHHID-Z4LYJ-5XYK6-WGNWN

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>