



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 919 285 494                   |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                  |
| Foretaksnavn:        | ØST EIENDOM HOLDING AS        |
| Forretningsadresse:  | Gågata 32<br>2211 KONGSVINGER |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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:  | 30.06.2024    |

### 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, 12.08.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                    |                    |
| Inntekt på inv. datterselskap                | 9    | 38 942 794         | 150 587 966        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>38 942 794</b>  | <b>150 587 966</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                    |                    |
| Lønn og sosial kostnad                       | 4,5  | 2 772 688          | 4 590 222          |
| Ordinær avskrivning                          | 3    | 3 219              | 14 985             |
| Annen driftskostnad                          |      | 563 794            | 1 208 670          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>3 339 701</b>   | <b>5 813 877</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>35 603 093</b>  | <b>144 774 089</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                    |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     | 6    | 7 960 823          | 13 248 808         |
| Annen renteinntekt                           |      | 553 414            | 513 274            |
| Annen finansinntekt                          | 7    | 3 878 654          | 0                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>12 392 891</b>  | <b>13 762 082</b>  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern     | 6    | 3 136 193          | 4 388 021          |
| Annen rentekostnad                           |      | 15 318 287         | 11 357 405         |
| Annen finanskostnad                          |      | 19 746 677         | 2 136 697          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>38 201 157</b>  | <b>17 882 123</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-25 808 266</b> | <b>-4 120 041</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>9 794 827</b>   | <b>140 654 048</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 8    | 2 154 861          | -2 056 109         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>7 639 966</b>   | <b>142 710 157</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>7 639 966</b>   | <b>142 710 157</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                    |                    |
| Avgitt konsernbidrag                         |      | 50 000 000         | 50 000 000         |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -42 360 034        | 92 710 157         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>7 639 966</b>   | <b>142 710 157</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel   | 8    | 0                  | 1 792 731          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      | <b>0</b>           | <b>1 792 731</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| Andre driftsmidler  | 3    | 10 461             | 13 680             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>10 461</b>      | <b>13 680</b>      |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                 | 9,13 | 286 389 622        | 284 374 081        |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 6    | 139 517 753        | 182 424 293        |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 9    | 846 879            | 846 879            |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet |      | 53 121             | 53 121             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>426 807 375</b> | <b>467 698 374</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>426 817 836</b> | <b>469 504 785</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Andre fordringer  |      | 43 624             | 41 154             |
| Konsernfordringer   | 6    | 71 625 952         | 159 707 877        |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>71 669 576</b>  | <b>159 749 031</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 10   | 21 126 593         | 15 509 723         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>21 126 593</b>  | <b>15 509 723</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>92 796 169</b>  | <b>175 258 754</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>519 614 005</b> | <b>644 763 539</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note  | 2023               | 2022               |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |       |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |       |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |       |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 11,12 | 3 000 000          | 3 000 000          |
| Overkurs                                 | 12    | 46 030 145         | 46 030 145         |
| Annen innskutt egenkapital               | 12    | 12 515 863         | 12 515 863         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |       | <b>61 546 008</b>  | <b>61 546 008</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |       |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 12    | 82 559 477         | 124 919 510        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |       | <b>82 559 477</b>  | <b>124 919 510</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |       | <b>144 105 485</b> | <b>186 465 518</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |       |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |       |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 8     | 14 926             | 0                  |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |       | <b>14 926</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |       |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 13    | 281 027 143        | 272 276 897        |
| Langsiktig konserngjeld                  | 6     | 17 333 256         | 109 890 240        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 14    | 18 574 584         | 19 353 918         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |       | <b>316 934 983</b> | <b>401 521 055</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |       | <b>316 949 909</b> | <b>401 521 055</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |       |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |       | 15 182             | 3 772              |
| Skyldige offentlige avgifter             |       | 618 552            | 80 763             |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 6     | 53 765 197         | 54 038 843         |
| Annen kortsiktig gjeld                   |       | 4 159 680          | 2 653 588          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |       | <b>58 558 611</b>  | <b>56 776 966</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |       | <b>375 508 520</b> | <b>458 298 021</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |       | <b>519 614 005</b> | <b>644 763 539</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>  |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                    |
| Leieinntekt  | 2    | 33 367 434         | 28 207 860         |
| Annen driftsinntekt  |      | 8 432              | 0                  |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>33 375 866</b>  | <b>28 207 860</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                    |
| Varekostnad  |      | 4 741              | 1 662              |
| Lønnskostnad   | 4,5  | 4 490 014          | 7 033 696          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler             | 3    | 32 939             | 55 252             |
| Verdiregulering investeringseiendommer                                   | 3    | -8 505 304         | 1 529 399          |
| Salg av eiendommer   |      | 0                  | 2 401 436          |
| Annen driftskostnad  |      | 8 505 770          | 9 404 254          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>4 528 160</b>   | <b>20 425 699</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>28 847 706</b>  | <b>7 782 161</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                |      |                    |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                                 | 6    | 744 687            | 27 302             |
| Annen renteinntekt   |      | 2 233 761          | 2 450 382          |
| Annen finansinntekt  | 7    | 29 888 601         | 167 748            |
| <b>Sum finansinntekter</b>   |      | <b>32 867 049</b>  | <b>2 645 432</b>   |
| Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | 7    | 11 862 998         | -71 864 543        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                                 | 6    | 0                  | 1 593 985          |
| Annen rentekostnad   |      | 13 789 393         | 16 220 741         |
| Annen finanskostnad  |      | 21 095 918         | 2 165 711          |
| <b>Sum finanskostnader</b>   |      | <b>46 748 309</b>  | <b>-51 884 106</b> |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-13 881 260</b> | <b>54 529 538</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                               |      | <b>14 966 446</b>  | <b>62 311 699</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                                       | 8    | 3 680 692          | -1 342 400         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                             |      | <b>11 285 754</b>  | <b>63 654 099</b>  |



## Konsernets resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsresultat         |             | 11 285 754  | 63 654 099  |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| Andre immaterielle eiendeler                                |      | 4 041 628          | 4 004 805          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      | <b>4 041 628</b>   | <b>4 004 805</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| Investeringseiendommer                                      | 3,13 | 476 532 160        | 466 082 924        |
| Tomt og annen eiendom                                       | 3    | 950 000            | 0                  |
| Andre driftsmidler  | 3    | 84 161             | 62 100             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>477 566 321</b> | <b>466 145 024</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 6    | 28 000 000         | 22 145 036         |
| 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  |      | 7 304 125          | 8 000 000          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>36 204 127</b>  | <b>31 045 038</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>517 812 076</b> | <b>501 194 867</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| Prosjekt i arbeid   | 13   | 79 230 071         | 77 272 706         |
| <b>Sum varer</b>  |      | <b>79 230 071</b>  | <b>77 272 706</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Kundefordringer   |      | 2 403 242          | 2 911 513          |
| Andre fordringer  |      | 3 598 383          | 4 913 607          |
| Finansiell eiendel til virkelig verdi                       | 7    | 0                  | 11 862 998         |
| Konsernfordringer   | 6    | 282 181            | 1 317 254          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>6 283 806</b>   | <b>21 005 372</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 10   | 32 161 339         | 63 301 115         |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                            | Note | 2023               | 2022               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende |      | 32 161 339         | 63 301 115         |
| Sum omløpsmidler                        |      | 117 675 216        | 161 579 193        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                    |      | <b>635 487 292</b> | <b>662 774 060</b> |

## 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        | 12 515 863        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |       | <b>61 546 008</b> | <b>61 546 008</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |    |                    |                    |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital               | 12 | 202 584 412        | 241 344 306        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |    | <b>202 584 412</b> | <b>241 344 306</b> |

#### Sum egenkapital

**264 130 420**      **302 890 314**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

|  |   |                   |                  |
|--|---|-------------------|------------------|
| Utsatt skatt                             | 8 | 10 190 810        | 7 635 552        |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |   | <b>10 190 810</b> | <b>7 635 552</b> |

#### Annen langsiktig gjeld

|                                   |    |                    |                    |
|-----------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 13 | 266 249 353        | 258 469 367        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 14 | 18 917 052         | 19 726 011         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |    | <b>285 166 405</b> | <b>278 195 378</b> |

#### Sum langsiktig gjeld

**295 357 215**      **285 830 930**

#### Kortsiktig gjeld

|                                    |  |            |            |
|------------------------------------|--|------------|------------|
| Første års avdrag langsiktig gjeld |  | 14 777 790 | 13 807 530 |
| Leverandørgjeld                    |  | 1 388 842  | 2 499 390  |
| Betalbar skatt                     |  | 446 966    | 44 327     |
| Skyldige offentlige avgifter       |  | 1 308 010  | 652 871    |



## Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Kortsiktig konserngjeld         | 6           | 50 000 000         | 50 000 000         |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 8 078 049          | 7 048 698          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>75 999 657</b>  | <b>74 052 816</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>371 356 872</b> | <b>359 883 746</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>635 487 292</b> | <b>662 774 060</b> |



# Deloitte.

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

+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 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling 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 2023 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 2023 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. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Øst Eiendom Holding AS

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. 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 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av 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 regnskapsestimatene 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.

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.



**Deloitte.**

Uavhengig revisors beretning  
Øst Eiendom Holding AS

Kristiansand, 30. juni 2024  
Deloitte AS

**Kenneth Myrhaug**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning


Name

Date

**Myrhaug, Kenneth**

**2024-07-03**

Identification

 bankID Myrhaug, Kenneth  
FR MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Konsernregnskap 2023

**Øst Eiendom Holding AS**



Øst Eiendom Holding AS

---

## Innhold

Årsberetning  
Resultat  
Balanse  
Kontantstrømanalyse  
Noter  
Revisjonsberetning



Øst Eiendom Holding AS

## Årsberetning 2023

### 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 33 i 2023 mot MNOK 28 i 2022. Resultatet etter skatt er i 2023 MNOK 11 mot MNOK 64 i 2022.

Morselskapet har et resultat etter skatt i 2023 på MNOK 7,6 mot MNOK 142,7 i 2022. 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.

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 innløste i 2023 alle swap-avtaler og har nå flytende rente på alle låneengasjement. Konsernet er således mer eksponert for renteendringer nå enn tidligere. Styret vurderer fortløpende om det skal inngås nye rentesikringsavtaler. 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.



## 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 2023. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i løpet av året.

Konsernet hadde pr 31.12.2023 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.

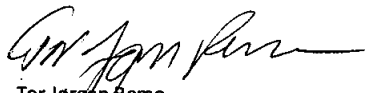
Videre har det ikke inntrådt hendelser etter årets utgang som vil ha vesentlig betydning for årsregnskapet.

### 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 2024



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> |                     |                   |
|-------------------|---------------------|--------------------|---|----------------|---------------------|-------------------|
|                   | 2023                | 2022               |   | 2023           | 2022                |                   |
| Kr                | 0                   | 0                  | Leieinntekt                                 | 2              | Kr 33 367 434       | 28 207 860        |
|                   | 0                   | 0                  | Annen inntekt                               |                | 8 432               | 0                 |
|                   | 38 942 794          | 150 587 966        | Inntekt på investering i datterselskap      | 9              | 0                   | 0                 |
|                   | <u>38 942 794</u>   | <u>150 587 966</u> | <i>Sum driftsinntekt</i>                    |                | <u>33 375 866</u>   | <u>28 207 860</u> |
|                   |                     |                    | <i>Driftskostnad:</i>                       |                |                     |                   |
|                   | 0                   | 0                  | Verdiregulering investeringseiendommer      | 3              | (8 505 304)         | 1 529 399         |
|                   | 0                   | 0                  | Varekostnad                                 |                | 4 741               | 1 662             |
|                   | 0                   | 0                  | Salg av eiendommer                          |                | 0                   | 2 401 436         |
|                   | 2 772 688           | 4 590 222          | Lønn og sosial kostnad                      | 4,5            | 4 490 014           | 7 033 696         |
|                   | 3 219               | 14 985             | Ordinær avskrivning                         | 3              | 32 939              | 55 252            |
|                   | 563 794             | 1 208 670          | Annen driftskostnad                         |                | 8 505 770           | 9 404 254         |
|                   | <u>3 339 701</u>    | <u>5 813 877</u>   | <i>Sum driftskostnad</i>                    |                | <u>4 528 160</u>    | <u>20 425 698</u> |
|                   | <u>35 603 093</u>   | <u>144 774 089</u> | <i>Driftsoverskudd</i>                      |                | <u>28 847 706</u>   | <u>7 782 161</u>  |
|                   |                     |                    | <i>Finansinntekt og -kostnad:</i>           |                |                     |                   |
|                   | 7 960 823           | 13 248 808         | Renteinntekt konsern                        | 6              | 744 687             | 27 302            |
|                   | 553 414             | 513 274            | Annen renteinntekt                          |                | 2 233 761           | 2 450 382         |
|                   | 3 878 654           | 0                  | Annen finansinntekt                         | 7              | 29 888 601          | 167 748           |
|                   | 0                   | 0                  | Verdireg. andre finansiell forpliktelse     | 7              | 11 862 998          | (71 864 543)      |
|                   | 3 136 193           | 4 388 021          | Rentekostnad konsern                        | 6              | 0                   | 1 593 985         |
|                   | 15 318 287          | 11 357 405         | Annen rentekostnad                          |                | 13 789 393          | 16 220 741        |
|                   | 19 746 677          | 2 136 697          | Annen finanskostnad                         |                | 21 095 918          | 2 165 711         |
|                   | <u>(25 808 266)</u> | <u>(4 120 041)</u> | <i>Netto finansinntekt</i>                  |                | <u>(13 881 260)</u> | <u>54 529 538</u> |
|                   | <u>9 794 827</u>    | <u>140 654 048</u> | <i>Ordinært overskudd før skattekostnad</i> |                | <u>14 966 446</u>   | <u>62 311 699</u> |
|                   | 2 154 861           | (2 056 109)        | Skattekostnad på ordinært overskudd         | 8              | 3 680 692           | (1 342 400)       |
|                   | <u>7 639 966</u>    | <u>142 710 157</u> | <b>ÅRSOVERSKUDD</b>                         |                | <u>11 285 754</u>   | <u>63 654 099</u> |
|                   |                     |                    | <i>Overføringer:</i>                        |                |                     |                   |
|                   | 50 000 000          | 50 000 000         | Avgitt konsernbidrag                        |                |                     |                   |
|                   | (42 360 034)        | 92 710 157         | Overført annen egenkapital                  |                |                     |                   |
|                   | <u>7 639 966</u>    | <u>142 710 157</u> | <i>Sum</i>                                  |                |                     |                   |



Øst Eiendom Holding AS

## Balanse pr. 31. desember

| <i>Morselskap</i>              |                    | <i>Note</i>        | <i>Konsern</i> |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| 2023                           | 2022               |                    | 2023           | 2022               |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>           |                    |                    |                |                    |                    |
| <i>Immaterielle eiendeler:</i> |                    |                    |                |                    |                    |
| Kr                             | 0                  | 0                  | Kr             | 4 041 628          | 4 004 805          |
|                                | 0                  | 1 792 731          |                | (0)                | 0                  |
|                                | 0                  | 1 792 731          |                | 4 041 627          | 4 004 805          |
| <i>Varige driftsmidler:</i>    |                    |                    |                |                    |                    |
|                                | 0                  | 0                  |                | 476 532 160        | 466 082 924        |
|                                | 0                  | 0                  |                | 950 000            | 0                  |
|                                | 10 461             | 13 680             |                | 84 161             | 62 100             |
|                                | 10 461             | 13 680             |                | 477 566 321        | 466 145 024        |
| <i>Finansielle eiendeler:</i>  |                    |                    |                |                    |                    |
|                                | 286 389 622        | 284 374 081        |                | 0                  | 0                  |
|                                | 139 517 753        | 182 424 293        |                | 28 000 000         | 22 145 036         |
|                                | 846 879            | 846 879            |                | 846 879            | 846 879            |
|                                | 53 121             | 53 121             |                | 53 121             | 53 121             |
|                                | 0                  | 0                  |                | 2                  | 2                  |
|                                | 0                  | 0                  |                | 7 304 125          | 8 000 000          |
|                                | 426 807 375        | 467 698 374        |                | 36 204 127         | 31 045 038         |
|                                | <b>426 817 836</b> | <b>469 504 785</b> |                | <b>517 812 076</b> | <b>501 194 867</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>       |                    |                    |                |                    |                    |
| <b>Omløpsmidler</b>            |                    |                    |                |                    |                    |
|                                | 0                  | 0                  |                | 79 230 071         | 77 272 706         |
| <i>Fordringer:</i>             |                    |                    |                |                    |                    |
|                                | 0                  | 0                  |                | 2 403 242          | 2 911 513          |
|                                | 71 625 952         | 159 707 877        |                | 282 181            | 1 317 254          |
|                                | 0                  | 0                  |                | 0                  | 11 862 998         |
|                                | 43 624             | 41 154             |                | 3 598 383          | 4 913 607          |
|                                | 71 669 576         | 159 749 031        |                | 6 283 806          | 21 005 372         |
|                                | 21 126 593         | 15 509 723         |                | 32 161 339         | 63 301 115         |
|                                | <b>92 796 169</b>  | <b>175 258 754</b> |                | <b>117 675 216</b> | <b>161 579 194</b> |
|                                | <b>519 614 005</b> | <b>644 763 539</b> |                | <b>635 487 291</b> | <b>662 774 061</b> |
|                                |                    |                    |                |                    |                    |



Øst Eiendom Holding AS

## Balanse pr. 31. desember

| Morselskap                     |                    | Note               | Konsern                            |       |    |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|-------|----|--------------------|--------------------|
| 2023                           | 2022               |                    | 2023                               | 2022  |    |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |                    |                    |                                    |       |    |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>             |                    |                    |                                    |       |    |                    |                    |
| <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         | 12 515 863         | Annen innskutt egenkapital         | 12    |    | 12 515 863         | 12 515 863         |
|                                | <u>61 546 008</u>  | <u>61 546 008</u>  | <i>Sum innskutt egenkapital</i>    |       |    | <u>61 546 008</u>  | <u>61 546 008</u>  |
| <i>Opptjent egenkapital:</i>   |                    |                    |                                    |       |    |                    |                    |
|                                | 82 559 477         | 124 919 510        | Annen egenkapital                  | 12    |    | 202 584 412        | 241 344 306        |
|                                | <u>82 559 477</u>  | <u>124 919 510</u> | <i>Sum opptjent egenkapital</i>    |       |    | <u>202 584 412</u> | <u>241 344 306</u> |
|                                | <b>144 105 485</b> | <b>186 465 518</b> | <b>Sum egenkapital</b>             |       |    | <b>264 130 420</b> | <b>302 890 314</b> |
| <b>Gjeld</b>                   |                    |                    |                                    |       |    |                    |                    |
| <i>Avsetning forpliktelser</i> |                    |                    |                                    |       |    |                    |                    |
|                                | 14 926             | 0                  | Utsatt skatt                       | 8     |    | 10 190 810         | 7 635 552          |
| <i>Langsiktig gjeld</i>        |                    |                    |                                    |       |    |                    |                    |
|                                | 281 027 143        | 272 276 897        | Gjeld til kredittinstitusjoner     | 13    |    | 266 249 353        | 258 469 367        |
|                                | 18 574 584         | 19 353 918         | Øvrig langsiktig gjeld             | 14    |    | 18 917 052         | 19 726 011         |
|                                | 17 333 256         | 109 890 240        | Gjeld til konsernselskaper         | 6     |    | 0                  | 0                  |
|                                | <u>316 949 909</u> | <u>401 521 055</u> | <i>Sum langsiktig gjeld</i>        |       |    | <u>285 166 404</u> | <u>278 195 377</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld:</i>       |                    |                    |                                    |       |    |                    |                    |
|                                | 0                  | 0                  | Første års avdrag langsiktig gjeld |       |    | 14 777 790         | 13 807 530         |
|                                | 53 765 197         | 54 038 843         | Gjeld til konsernselskaper         | 6     |    | 50 000 000         | 50 000 000         |
|                                | 15 182             | 3 772              | Leverandørgjeld                    |       |    | 1 388 842          | 2 499 390          |
|                                | 0                  | 0                  | Betalbar skatt                     |       |    | 446 966            | 44 327             |
|                                | 618 552            | 80 763             | Skyldig offentlige avgifter        |       |    | 1 308 010          | 652 871            |
|                                | 4 159 680          | 2 653 588          | Annen kortsiktig gjeld             |       |    | 8 078 049          | 7 048 699          |
|                                | <u>58 558 611</u>  | <u>56 776 966</u>  | <i>Sum kortsiktig gjeld</i>        |       |    | <u>75 999 657</u>  | <u>74 052 817</u>  |
|                                | <b>375 508 520</b> | <b>458 298 021</b> | <b>Sum gjeld</b>                   |       |    | <b>371 356 871</b> | <b>359 883 746</b> |
|                                | <b>519 614 005</b> | <b>644 763 539</b> | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |       |    | <b>635 487 291</b> | <b>662 774 061</b> |

Tor Jørgen Reme  
Styrets leder

Kristiansand, 30. juni 2024

Jørgen Reme  
Styremedlem

Thomas Hansen  
Daglig leder



## Øst Eiendom Holding AS

## Kontantstrømoppstilling

| Morselskap |                    |                      | Konsern   |                     |                      |
|------------|--------------------|----------------------|---|---------------------|----------------------|
|            | 2023               | 2022                 |   | 2023                | 2022                 |
| Kr         | 9 794 827          | 140 654 048          | <b>Overskudd før skattekostnad</b>                      | Kr 14 966 446       | 62 311 699           |
|            | 0                  | 0                    | Betalte skatter   | (722 810)           | (672 527)            |
|            | 3 219              | 14 985               | Ordinære avskrivninger                                  | 32 939              | 55 252               |
|            | 0                  | 0                    | Tap ved salg av investeringseiendommer                  | 0                   | 2 401 436            |
|            | 0                  | 0                    | Verdiregulering eiendeler uten kontanteffekt            | (8 505 304)         | 1 529 399            |
|            | 0                  | 0                    | Verdiregulering gjeld uten kontanteffekt                | 11 862 998          | (71 864 543)         |
|            | 0                  | 0                    | Netto agio uten kontanteffekt                           | 19 551 000          | 2 136 697            |
|            | 0                  | 0                    | Endring i kundefordringer                               | 508 271             | (2 589 339)          |
|            | 11 410             | (1 038 082)          | Endring i leverandørgjeld                               | (1 110 548)         | (5 818 825)          |
|            | 2 041 411          | (10 667)             | Endring andre omløpsmidler / kortsiktig gjeld           | 2 999 714           | 1 370 474            |
|            | 0                  | 1 098 182            | Andre tidsavgrensingsposter                             | (36 808)            | 1 583 099            |
|            | <b>11 850 867</b>  | <b>140 718 466</b>   | <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> | <b>39 545 897</b>   | <b>(9 557 179)</b>   |
|            |                    |                      | <b>Investeringsaktiviteter</b>                          |                     |                      |
|            | 0                  | 0                    | Salg av investeringseiendommer                          | 0                   | 361 169 000          |
|            | 0                  | 0                    | Salg av tomt/eiendom                                    | 0                   | 5 090 585            |
|            | 0                  | 0                    | Investert i investeringseiendommer                      | (1 943 932)         | (3 112 323)          |
|            | 0                  | 0                    | Kjøp av annen eiendom                                   | (950 000)           | 0                    |
|            | 0                  | (16 095)             | Kjøp av driftsmidler                                    | (55 000)            | (16 095)             |
|            | 0                  | 0                    | Investert i prosjekter                                  | (1 957 365)         | (6 578 757)          |
|            | <b>0</b>           | <b>(16 095)</b>      | <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   | <b>(4 906 297)</b>  | <b>356 552 410</b>   |
|            |                    |                      | <b>Finansieringsaktiviteter</b>                         |                     |                      |
|            | 38 157 835         | 132 651 188          | Endring fordringer/gjeld konsern                        | (4 819 891)         | (31 255 735)         |
|            | 7 970 912          | (217 534 023)        | Endring opptak/nedbetaling annen gjeld                  | (11 609 713)        | (219 680 732)        |
|            | 0                  | 0                    | Endring langsiktige fordringer                          | 695 875             | (8 000 000)          |
|            | (52 362 744)       | (50 000 000)         | Avgitt/mottatt konsernbidrag                            | (50 000 000)        | (50 000 000)         |
|            | 0                  | 0                    | Omregningsdifferanse                                    | (45 648)            | 90 531               |
|            | <b>(6 233 997)</b> | <b>(134 882 835)</b> | <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  | <b>(65 779 377)</b> | <b>(308 845 936)</b> |
|            |                    |                      | Likviditetsendring gjennom året                         | (31 139 777)        | 38 149 294           |
|            | 5 616 870          | 5 819 536            | Likviditetsbeholdning 01.01                             | 63 301 115          | 25 151 822           |
|            | 15 509 723         | 9 690 187            | <b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>                     | <b>32 161 338</b>   | <b>63 301 116</b>    |
|            | <b>21 126 593</b>  | <b>15 509 723</b>    |   |                     |                      |



Øst Eiendom Holding AS

## Noter til regnskapet 31. desember 2023

### 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 utstærkning 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.



## 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 tilgang 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 datterselskap og tilknyttede selskap

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                  | 2023              | 2022              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekt i Norge      | 16 183 439        | 14 824 660        |
| Leieinntekt i andre land | 17 183 995        | 13 383 200        |
| <b>Sum</b>               | <b>33 367 434</b> | <b>28 207 860</b> |

| Konsern                 | 2023     | 2022     |
|-------------------------|----------|----------|
| Salgsinntekt Norge      | 0        | 0        |
| Salgsinntekt andre land | 0        | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>0</b> | <b>0</b> |



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 3 Varige driftsmidler

| Investerings eiendommer - Konsern | 2023               | 2022               |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utgående balanse forrige år       | 466 082 924        | 827 500 000        |
| Tilgang                           | 1 943 932          | 3 112 323          |
| Salg i året                       | 0                  | (363 000 000)      |
| Omklassifisering                  | 0                  | 0                  |
| Endring virkelig verdi            | 8 505 304          | (1 529 399)        |
| <b>Utgående balanse 31.12</b>     | <b>476 532 160</b> | <b>466 082 924</b> |

|                                     |                |          |
|-------------------------------------|----------------|----------|
| <b>Rettighet båtbygge - konsern</b> | <b>950 000</b> | <b>0</b> |
|-------------------------------------|----------------|----------|

| Andre driftsmidler - Morselskap | Kontormaskiner | Sum           |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01       | 62 280         | 62 280        |
| Tilgang                         | 0              | 0             |
| <b>Anskaffelseskost 31.12</b>   | <b>62 280</b>  | <b>62 280</b> |
| Akk. avskrivninger 01.01        | 48 600         | 48 600        |
| Årets avskrivninger             | 3 219          | 3 219         |
| <b>Akk. avskrivninger 31.12</b> | <b>51 819</b>  | <b>51 819</b> |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>      | <b>10 461</b>  | <b>10 461</b> |

Økonomisk levetid 3 år  
Avskrivningsplan Lineær

| Andre driftsmidler - Konsern    | Kontormaskiner | Inventar/<br>Driftstilbehør | Sum            |
|---------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01       | 62 280         | 305 883                     | 368 163        |
| Tilgang                         | 0              | 55 000                      | 55 000         |
| Avgang                          | 0              | 0                           | 0              |
| <b>Anskaffelseskost 31.12</b>   | <b>62 280</b>  | <b>360 883</b>              | <b>423 163</b> |
| Akk. avskrivninger 01.01        | 48 600         | 257 463                     | 306 063        |
| Akk. avskrivninger avgang       | 0              | 0                           | 0              |
| Årets avskrivninger             | 3 218          | 29 721                      | 32 939         |
| <b>Akk. avskrivninger 31.12</b> | <b>51 818</b>  | <b>287 184</b>              | <b>339 002</b> |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>      | <b>10 462</b>  | <b>73 699</b>               | <b>84 161</b>  |

Økonomisk levetid 3 år 5 - 7 år  
Avskrivningsplan Lineær Lineær

### 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

| <b>Morselskap</b>                          | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Lønn                                       | 2 118 303        | 3 796 893        |
| Arbeidsgiveravgift                         | 538 494          | 686 411          |
| Pensjonskostnader                          | 73 047           | 73 656           |
| Annen godtgjørelse                         | 42 844           | 33 262           |
| <b>Sum</b>                                 | <b>2 772 688</b> | <b>4 590 222</b> |
| Antall årsverk                             | 1,0              | 1,5              |
| <b>Konsern</b>                             | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
| Lønn                                       | 3 558 894        | 5 782 470        |
| Arbeidsgiveravgift                         | 748 154          | 967 423          |
| Pensjonskostnader                          | 89 988           | 195 407          |
| Annen godtgjørelse                         | 92 978           | 88 396           |
| <b>Sum</b>                                 | <b>4 490 014</b> | <b>7 033 695</b> |
| Antall årsverk                             | 3,0              | 3,5              |
| <b>Lån/ytelser til styret - Morselskap</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
| Lønn/bonus                                 | 2 415 333        | 3 615 333        |
| Pensjonspremie                             | 73 047           | 73 656           |
| Annen godtgjørelse                         | 55 012           | 41 443           |
| <b>Sum</b>                                 | <b>2 543 392</b> | <b>3 730 432</b> |

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         |                    |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 2023              | 2022               | 2023               | 2022               |
| Selskap                                 |                   |                    |                    |                    |
| Granlivegen 21 AS                       | 2 180 908         | 1 946 245          | 41 800 000         | 45 494 950         |
| NR Eiendom AS                           | 615 871           | 587 966            | 0                  | 0                  |
| Øst Eiendom Holding II AS               | 62 782 370        | 150 000 000        | 0                  | 0                  |
| Parkgaten 8 AS                          | 109 390           | 70 308             | 1 000 000          | 500 000            |
| TJ Reme AS                              | 90 411            | 1 125 484          | 28 000 000         | 22 145 036         |
| Nordisk Handel IV AS                    | 5 847 002         | 5 977 874          | 68 717 753         | 114 284 307        |
| <b>Sum</b>                              | <b>71 625 952</b> | <b>159 707 877</b> | <b>139 517 753</b> | <b>182 424 293</b> |

| Konsernintern gjeld - Morselskap: | Kortsiktig        |                   | Langsiktig        |                    |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                   | 2023              | 2022              | 2023              | 2022               |
| Selskap                           |                   |                   |                   |                    |
| TJ Reme AS                        | 50 000 000        | 50 000 000        | 0                 | 0                  |
| NR Eiendom AS                     | 1 402 452         | 2 123 755         | 17 333 256        | 17 333 256         |
| Øst Eiendom Holding II AS         | 0                 | 1 915 088         | 0                 | 92 556 984         |
| Øst Eiendom Sommeroveien 1 AS     | 2 362 745         | 0                 | 0                 | 0                  |
| <b>Sum</b>                        | <b>53 765 197</b> | <b>54 038 843</b> | <b>17 333 256</b> | <b>109 890 240</b> |

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

| Konserninterne fordringer - Konsern: | Kortsiktig     |                  | Langsiktig        |                   |
|--------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | 2023           | 2022             | 2023              | 2022              |
| Selskap                              |                |                  |                   |                   |
| TJ Reme AS                           | 282 181        | 1 317 254        | 28 000 000        | 22 145 036        |
| <b>Sum</b>                           | <b>282 181</b> | <b>1 317 254</b> | <b>28 000 000</b> | <b>22 145 036</b> |

| Konsernintern gjeld - Konsern: | Kortsiktig        |                   | Langsiktig |          |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------|----------|
|                                | 2023              | 2022              | 2023       | 2022     |
| Selskap                        |                   |                   |            |          |
| TJ Reme AS                     | 50 000 000        | 50 000 000        | 0          | 0        |
| <b>Sum</b>                     | <b>50 000 000</b> | <b>50 000 000</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> |

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

### Note 7 Rentebytteavtaler

Konsernets ledelse har fulgt utviklingen i rentemarkedet nøye, og besluttet i oktober 2023 å innfri konsernets rentebytteavtaler. En vesentlig del av konsernets finansinntekt i 2023 relaterer seg til dette. Konsernet er således nå noe mer eksponert for endringer i rentenivå enn tidligere, men ledelsen følger med på den videre utviklingen og vurderer fortløpende om det skal inngås nye rentebytteavtaler.

|                           | 2023         | 2022       |
|---------------------------|--------------|------------|
| Balanseført eiendel       | 0            | 11 862 998 |
| Resultatført verdiendring | (11 862 998) | 71 864 543 |



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 8 Skatt

#### Morselskap

##### Årets skattekostnad består av:

|                            | 2023             | 2022               |
|----------------------------|------------------|--------------------|
| Betalbar skatt             | 0                | (0)                |
| Skatteeffekt konsernbidrag | 347 204          | (241 600)          |
| Endring utsatt skatt       | 1 807 657        | (1 814 509)        |
| <b>Sum</b>                 | <b>2 154 861</b> | <b>(2 056 109)</b> |

##### Beregning av årets skattegrunnlag:

|   | 2023        | 2022          |
|---|-------------|---------------|
| Resultat før skattekostnad  | 9 794 827   | 140 654 048   |
| Permanente forskjeller  | 0           | (148 946 818) |
| Nedskrivning finansielle eiendeler                                | 0           | 0             |
| Endring midlertidige forskjeller (inkl underskudd til fremføring) | (8 216 627) | 8 292 769     |

**Årets skattegrunnlag** **1 578 200** **(1)**

|                                     |         |     |
|-------------------------------------|---------|-----|
| Betalbar skatt (22%)                | 347 204 | (0) |
| Skattevirkning avgitt konsernbidrag | 347 204 | (0) |

**Betalbar skatt i balansen** **0** **0**

##### Oversikt over midlertidige forskjeller:

|                                       | 31.12.23      | 31.12.22           |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|
| Driftsmidler                          | 67 848        | 71 875             |
| Underskudd til fremføring             | 0             | (8 220 654)        |
| <b>Netto midlertidige forskjeller</b> | <b>67 848</b> | <b>(8 148 779)</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22%)</b>      | <b>14 926</b> | <b>(1 792 731)</b> |

#### Konsern

##### Årets skattekostnad består av:

|                            | 2023             | 2022               |
|----------------------------|------------------|--------------------|
| Betalbar skatt             | 778 225          | 616 023            |
| Skatteeffekt konsernbidrag | 347 204          | (241 600)          |
| Endring utsatt skatt       | 2 555 264        | (1 716 823)        |
| <b>Sum</b>                 | <b>3 680 692</b> | <b>(1 342 400)</b> |

##### Oversikt over midlertidige forskjeller:

|  | 31.12.23          | 31.12.22          |
|--|-------------------|-------------------|
| Driftsmidler                               | 41 088            | 32 635            |
| Gevinst- og tapskonto                      | 1 982 079         | 2 490 609         |
| Underskudd til fremføring                  | (4 204 069)       | (19 465 427)      |
| Rentebytteavtaler                          | 0                 | 11 862 998        |
| Investeringsseiendommer                    | 50 737 649        | 42 099 085        |
| Andre forskjeller                          | (2 234 882)       | (2 312 840)       |
| <b>Netto midlertidige forskjeller</b>      | <b>46 321 865</b> | <b>34 707 060</b> |
| <b>Utsatt skatt / (skattefordel) (22%)</b> | <b>10 190 810</b> | <b>7 635 552</b>  |



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 9 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

| Datterselskaper           | Eierandel | Mottatt konsernbidrag/<br>utbytte | Balanseført verdi  | Årsresultat 2023  | Egenkapital 31.12.23 |
|---------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Øst Eiendom Holding II AS | 100 %     | 37 482 370                        | 143 722 626        | 29 490 381        | 109 086 582          |
| NR Eiendom AS             | 100 %     | 615 871                           | 24 190 804         | 521 564           | 25 243 395           |
| Nordisk Handel IV AS      | 100 %     | 844 553                           | 118 476 192        | 7 114 224         | 81 092 757           |
| <b>Sum</b>                |           | <b>38 942 794</b>                 | <b>286 389 622</b> | <b>37 126 169</b> | <b>215 422 734</b>   |

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

| Tilknyttet selskap: | Eierandel | Balanseført verdi | Årsresultat 2023 | Egenkapital 31.12.23 |
|---------------------|-----------|-------------------|------------------|----------------------|
| Vavikbakken 1 AS    | 50,00 %   | 846 879           | 92 015           | 797 027              |

### Note 10 Bundet bankinnskudd

| Morselskap                             | 2023      | 2022       |
|--|-----------|------------|
| Innestående midler på skattetrekkkonto | 389 141   | 52 458     |
| Konsern                                | 2023      | 2022       |
| Innestående midler på skattetrekkkonto | 442 718   | 127 417    |
| Andre bundne midler                    | 5 000 000 | 40 324 974 |

### 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-<br>kapital | Overkurs          | Annen innskutt<br>egenkapital | Annen EK          | Sum                |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01        | 3 000 000         | 46 030 145        | 12 515 863                    | 124 919 510       | 186 465 518        |
| Årets overskudd          |                   |                   |                               | 7 639 966         | 7 639 966          |
| Avgitt konsernbidrag     |                   |                   |                               | (50 000 000)      | (50 000 000)       |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>3 000 000</b>  | <b>46 030 145</b> | <b>12 515 863</b>             | <b>82 559 476</b> | <b>144 105 484</b> |

#### Årets endring i egenkapitalen - Konsern

|                          | Aksje-<br>kapital | Overkurs          | Annen innskutt<br>egenkapital | Annen EK           | Sum                |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01        | 3 000 000         | 46 030 145        | 12 515 863                    | 241 344 306        | 302 890 314        |
| Årets overskudd          |                   |                   |                               | 11 285 754         | 11 285 754         |
| Avgitt konsernbidrag     |                   |                   |                               | (50 000 000)       | (50 000 000)       |
| Omregningsdifferanser    |                   |                   |                               | (45 648)           | (45 648)           |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>3 000 000</b>  | <b>46 030 145</b> | <b>12 515 863</b>             | <b>202 584 412</b> | <b>264 130 420</b> |

### Note 13 Langsiktig gjeld og pantstillelser

#### Morselskap

##### Bokført gjeld som er sikret ved pant:

|                              | 2023               | 2022               |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjon | 281 027 143        | 272 276 897        |
| <b>Sum</b>                   | <b>281 027 143</b> | <b>272 276 897</b> |

##### Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet

|                        | 2023               | 2022               |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Aksjer i datterselskap | 286 389 622        | 284 374 081        |
| Driftsmidler           | 0                  | 0                  |
| <b>Sum</b>             | <b>286 389 622</b> | <b>284 374 081</b> |

#### Konsern

##### Bokført gjeld som er sikret ved pant:

|                              | 2023               | 2022               |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjon | 281 027 143        | 272 276 897        |
| Øvrig langsiktig gjeld       | 18 917 052         | 19 726 011         |
| <b>Sum</b>                   | <b>299 944 194</b> | <b>292 002 907</b> |

##### Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet

|                         | 2023               | 2022               |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Investerings eiendommer | 476 532 160        | 466 082 924        |
| Annen eiendom           | 79 230 071         | 77 272 706         |
| <b>Sum</b>              | <b>555 762 231</b> | <b>543 355 630</b> |



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 14 Øvrig langsiktig gjeld

| Selskap                        | Morselskap        |                   | Konsern           |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                | 2023              | 2022              | 2023              | 2022              |
| Tullip AS                      | 16 000 000        | 16 000 000        | 16 000 000        | 16 000 000        |
| Forpliktelse Per Turnes        | 2 574 584         | 3 353 918         | 2 574 584         | 3 353 918         |
| Innbetalt depositum leietakere | 0                 | 0                 | 342 468           | 372 093           |
| <b>Sum</b>                     | <b>18 574 584</b> | <b>19 353 918</b> | <b>18 917 052</b> | <b>19 726 011</b> |