



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Sie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### 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, 03.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	6	205 116 000	110 800 000
Annen driftsinntekt		538 000	600 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>205 654 000</b>	<b>111 401 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		187 235 000	101 865 000
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	7	1 795 000	1 508 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>189 031 000</b>	<b>103 373 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 624 000</b>	<b>8 028 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 428 000	129 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		11 200 000	
Annen renteinntekt		2 311 000	1 206 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 939 000</b>	<b>1 334 000</b>
Annen rentekostnad		47 844 000	28 487 000
Annen finanskostnad		169 000	179 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 013 000</b>	<b>28 666 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 074 000</b>	<b>-27 331 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 451 000</b>	<b>-19 303 000</b>
Skattekostnad	8	-6 071 000	-4 247 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 379 000</b>	<b>-15 057 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 379 000</b>	<b>-15 057 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-10 379 000</b>	<b>-15 057 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 379 000</b>	<b>-15 057 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-10 379 000	-15 057 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 379 000</b>	<b>-15 057 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	126 379 000	199 081 000
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	9	43 968 000	33 772 000
Investeringer i aksjer og andeler	9	4 385 000	4 385 000
Andre langsiktige fordringer	10, 11	213 897 000	162 431 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>388 629 000</b>	<b>399 669 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>388 629 000</b>	<b>399 669 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	12	<b>618 115 000</b>	<b>626 170 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11, 13	662 000	1 102 000
Andre kortsiktige fordringer	11	2 215 000	141 000
Konsernfordringer		36 928 000	60 129 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 805 000</b>	<b>61 372 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 000	1 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>657 921 000</b>	<b>687 542 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 046 550 000</b>	<b>1 087 211 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14	9 630 000	9 630 000
Beholdning av egne aksjer	14		
Overkurs		52 837 000	52 837 000
Annen innskutt egenkapital		82 090 000	54 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>144 557 000</b>	<b>116 867 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		75 579 000	102 978 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 579 000</b>	<b>102 978 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>220 136 000</b>	<b>219 845 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	16 275 000	8 251 000
Andre avsetninger for forpliktelser	16		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>16 275 000</b>	<b>8 251 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	14 500 000	27 167 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	5 000 000	5 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 500 000</b>	<b>32 167 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 775 000</b>	<b>40 418 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	413 652 000	433 465 000
Leverandørgjeld	11	8 641 000	1 903 000
Betalbar skatt	8	486 000	20 000
Kortsiktig konserngjeld	17	338 277 000	375 637 000
Annen kortsiktig gjeld	11, 13	29 582 000	15 923 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>790 639 000</b>	<b>826 948 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>826 414 000</b>	<b>867 367 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 046 550 000</b>	<b>1 087 211 000</b>



# ÅRSREGNSKAPET 2023

Øster Hus Invest AS

Org.nr 985 204 470

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

Pennco Dokumentnøkkel: SECHP-VB72E-CZMTI-SZ6W4-VX3FD-XEJ08



## Øster Hus Invest AS

### Resultatregnskap

NOK 1000

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	6	205 116	110 800
Annen driftsinntekt		538	600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>205 654</b>	<b>111 401</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		187 235	101 865
Annen driftskostnad	7	1 795	1 508
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>189 031</b>	<b>103 373</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 624</b>	<b>8 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 428	129
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		11 200	0
Annen renteinntekt		2 311	1 206
Annen rentekostnad		47 844	28 487
Annen finanskostnad		169	179
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-33 074</b>	<b>-27 331</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 451</b>	<b>-19 303</b>
Skattekostnad	8	-6 071	-4 247
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 379</b>	<b>-15 057</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-10 379	-15 057
<b>Sum overføringer</b>		<b>-10 379</b>	<b>-15 057</b>

Pennco Dokumentnøkkel: SEOHP-VB72E-CZMTI-5Z6W4-VX3FD-XEJ08



### Øster Hus Invest AS

#### Balanse

NOK 1000

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	126 379	199 081
Investeringer i tilknyttet selskap	9	43 968	33 772
Investeringer i aksjer og andeler	9	4 385	4 385
Andre langsiktige fordringer	10, 11	213 897	162 431
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>388 629</b>	<b>399 669</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>388 629</b>	<b>399 669</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	12	618 115	626 170
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11, 13	662	1 102
Andre kortsiktige fordringer	11	2 215	141
Fordring konsernbidrag		36 928	60 129
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 805</b>	<b>61 372</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1	1
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>657 921</b>	<b>687 542</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 046 550</b>	<b>1 087 211</b>

Pennco Dokumentnøkkel: SEOHP-VB72E-CZMTI-SZ6W4-VX3FD-XEJ08



## Øster Hus Invest AS

### Balanse

NOK 1000

<b>Egenkapital</b>	Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14	9 630	9 630
Overkurs		52 837	52 837
Annen innskutt egenkapital		82 090	54 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>144 557</b>	<b>116 867</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		75 579	102 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 579</b>	<b>102 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>220 136</b>	<b>219 845</b>

Pennco Dokumentnøkkel: SEOHP-VB72E-CZMTI-5Z6W4-VX3FD-XEJ08



## Øster Hus Invest AS

### Balanse

NOK 1000

Gjeld	Note	2023	2022
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	16 275	8 251
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>16 275</b>	<b>8 251</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	14 500	27 167
Øvrig langsiktig gjeld	11	5 000	5 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 500</b>	<b>32 167</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	413 652	433 465
Mellomværende konsernkonto	17	331 098	333 570
Leverandørgjeld	11	8 641	1 903
Betalbar skatt	8	486	20
Skyldig konsernbidrag		7 179	42 067
Annen kortsiktig gjeld	11, 13	29 582	15 923
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>790 639</b>	<b>826 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>826 414</b>	<b>867 367</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 046 550</b>	<b>1 087 211</b>

Sandnes, 16.04.2024

Arild Sie  
styreleder/daglig leder

Cato Østerhus  
styremedlem

Njål Østerhus  
styremedlem

Pennco Dokumentnøkkel: SEOHP-VB72E-CZMTI-SZ6W4-VX3FD-XEJ08



## Øster Hus Invest AS

### Kontantstrømoppstilling

NOK 1000

	2023	2022
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-16 451	-19 303
Betalte skatter	-20	-312
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	-1 428	-129
Endring i varelager	8 055	2 443
Endring i kundefordringer	440	1 140
Endring i leverandørgjeld	6 737	-10 838
Endring i andre tidsavgrensingsposter	19 936	8 908
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>17 270</b>	<b>-18 092</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Endring i langsiktige fordringer	-51 467	-7 071
Endring i langsiktige aksjer og andeler	68 106	-33 104
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>16 639</b>	<b>-40 175</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto endring i langsiktig gjeld	-12 667	-5 594
Utbetalt utbytte	0	-10 000
Utbetalt konsernbidrag	-42 067	-1 000
Innbetalt konsernbidrag	60 129	14 367
Endringer ifbm fusjon	-17 019	1 236
Netto endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-19 813	24 811
Netto endring i mellomværende konsernkonto	-2 472	34 441
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-33 908</b>	<b>58 261</b>
<b>Netto endring i kantar og kontantekvivalenter</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>
<b>Kantar og kontantekvivalenter 01.01.</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
<b>Kantar og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Penneo Dokumentnøkkel: SEOHP-VB72E-CZMTI-5Z6W4-VX3FD-XEJ08



## Noter til regnskapet

### Note 1

Alle tall i NOK 1000 der ikke annet er oppgitt.

### Note 2 Regnskapsprinsipper

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

De heleide datterselskapene, Tomteutvikling AS og Snøde Utbygging AS, er i 2023 innfusjonert i selskapet. Fusjonene er gjennomført med kontinuitet på de balanseførte verdier i konsernregnskapet til Øster Hus Holding AS ("konsernkontinuitet"). Det er ikke ytet vederlag. Sammenligningstall er ikke utarbeidet.

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

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

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

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

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

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

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

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

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

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



## Note 3 Betingede forpliktelser

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

## Note 4 Nærstående parter

Selskapet inngår i konsernet Øster Hus Holding AS og er nærstående part med selskapene i konsernet. Transaksjoner mellom konsernselskap skjer til markedsmessige betingelser. Selskapet har i 2023 solgt tomteområder til Øster Hus AS for MNOK 165,8.

## Note 5 Langsiktig gjeld

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

## Note 6 Salgsinntekter

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

## Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

### Pensjonskostnader

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

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør 162.

I tillegg kommer andre tjenester inklusiv utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med 142.

### Lån

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



## Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-5 745	-3 925
Endring i utsatt skatt	-326	-322
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-6 071</b>	<b>-4 247</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-16 451	-19 303
Permanente forskjeller	-10 746	95
Endring i midlertidige forskjeller	1 083	1 388
Mottatt konsernbidrag	35 500	60 000
Avgitt konsernbidrag	-7 179	-42 067
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-21
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 207</b>	<b>92</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 059	-3 953
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 579	-9 255
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	8 124	13 228
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>486</b>	<b>20</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-103	-134	-31
Tilvirkningskontrakter	12 232	8 049	-4 183
Varebeholdning	61 808	67 108	5 300
Gevinst – og tapskonto	-13	-16	-3
<b>Sum</b>	<b>73 924</b>	<b>75 007</b>	<b>1 083</b>

Inntektsført avsatt utbytte	56	456	401
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>73 979</b>	<b>75 463</b>	<b>1 483</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>16 275</b>	<b>16 602</b>	<b>326</b>
----------------------------	---------------	---------------	------------

I midlertidige forskjeller 2022 inngår tall fra Tomteutvikling og Snøde Utbygging AS som ble infusjonert i selskapet i 2023. Utsatt skatt knyttet til disse utgjør kr 8.350.268

**Note 9 Datterselskap, TS og FKV**

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>Datterselskaper</b>					
Frøyland Utbygging AS	Sandnes	100,0%	16 215	18 871	866
Hafsrby Utvikling AS	Sandnes	66,3%	22 013	27 410	51
Madlaåsen AS		100,0%	1 731	2 672	-31
Nore Sunde	Sandnes	100,0%	53 177	29 253	830
Utviklingsselskap AS					
Odnaberget	Sandnes	100,0%	8 333	7 965	37
Utviklingsselskap AS					
Solhytten AS		100,0%	2 600	3 170	-323
Solhytten Eiendom AS	Sandnes	100,0%	17 000	55 960	8 269
Øster Huset AS	Sandnes	100,0%	5 310	15 232	5 392
<b>Sum</b>			<b>126 379</b>	<b>160 532</b>	<b>15 091</b>
<b>Investeringer i andre aksjer</b>					
Jåsund Utviklingsselskap AS	Sola	32,2%	4 385	50 086	-2 447
<b>Sum</b>			<b>4 385</b>	<b>50 086</b>	<b>-2 447</b>
<b>Tilknyttet selskap</b>					
Anda Utvikling AS	Sandnes	50,0%	1 300	2 238	-2
Austrått Utvikling AS	Sandnes	35,0%	5 811	15 728	760
Breidablikk Investering AS	Sandnes	50,0%	10 005	-878	-214
Bøtunet Utvikling AS		50,0%	2 950	5 949	15
Einar Risa Eiendom AS	Stavanger	29,0%	10 215	24 595	1 635
Grødem Allè Utbygging AS	Sandnes	50,0%	400	1 012	4 338
Hammaren Utvikling AS	Stavanger	22,0%	770	733	-10 062
Jørpeland Utviklingsselskap AS	Hafsrby	35,0%	7 233	12 436	-2 102
Orstad Utviklingsselskap AS	Time	50,0%	560	2 106	-499
Stokkeland Utvikling AS	Sandnes	50,0%	3 750	7 120	-65
Tjøtta B29 AS	Sandnes	47,0%	470	912	-83
Ålgårdsnuten AS	Sandnes	50,0%	505	920	-51
<b>Sum</b>			<b>43 968</b>	<b>72 870</b>	<b>-6 329</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>174 732</b>	<b>283 488</b>	<b>6 315</b>

Hammaren Utvikling AS sine tall er fjorårstall.

**Note 10 Langsiktige fordringer**

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

Pennco Dokumentnøkkel: SEOHP-VB72E-CZMTI-SZ6W4-VX3FD-XEJ08



## Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	154 227	132 292
Kundefordringer	0	19
Fordring konsernbidrag	36 928	60 129
Langsiktig gjeld	0	0
Leverandørgjeld	270	1 166
Skyldig konsernbidrag	7 179	42 067

## Note 12 Varebeholdning

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

Det foretas årlig en vurdering av mulig verdifall i tomteporteføljen.

## Note 13 Kundefordringer og anleggskontrakter

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	662	1 102
- avsatt til forventet tap	0	0
- prosjekter under utførelse pr 31.12.	-26 968	-13 050
+ Forskuddsfakturert som inngår i kortsiktig gjeld	26 968	13 050
<b>Netto kundefordringer</b>	<b>662</b>	<b>1 102</b>

### Prosjekter under utførelse pr 31.12.2023 er beregnet på følgende måte:

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

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

Endring av prosjekter under utførelse er periodisert mot driftsinntekter.

	2023	2022
Påløpne kostnader på prosjekter under utførelse	169 203	120 864
Andel av beregnet opptjent bidrag på prosjekter under utførelse	19 515	9 880
Prosjekter under utførelse pr 31.12.	188 718	130 743
Utfakturert på prosjekter under utførelse	-215 686	-143 793
<b>Netto beholdning pr 31.12.</b>	<b>-26 968</b>	<b>-13 050</b>



## Note 14 Aksjonærer

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

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

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

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

## Note 15 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2023	9 630	52 837	54 400	102 978	219 845
Mor/datter fusjon	0	0	0	-17 019	-17 019
Årets resultat	0	0	0	-10 379	-10 379
Netto konsernbidrag	0	0	27 690	0	27 690
Pr 31.12.2023	9 630	52 837	82 090	75 579	220 136

## Note 16 Garantiansvar

Selskapet har pr 31.12 avgitt garantier overfor byggherrer og andre med i alt MNOK 45 som sikkerhet for rett oppfyllelse av kontrakter.

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



## Note 17 Pantstillelser

	2023	2022
Av selskapets bokført gjeld er sikret med pant:	759 690	794 202
Garantier sikret ved pant	41 413	55 790

Selskapet har sammen med konsernets morselskap Øster Hus Holding AS og konsernselskaper en konsernkontokredittramme på totalt MNOK 250. Optrukket beløp på rammen var ved årsskiftet MNOK 176.

Konsernet har i tillegg en samlet ramme på MNOK 1 894 til finansiering av eiendommer/tomter og byggelån forskuddsbetalinger. Optrukket beløp på denne rammen i konsernet er MNOK 1 484.

Konsernet har videre, innenfor samme, avtale stillet garantier for MNOK 41 til dekning av reklamasjonsgarantier i forhold til bustadoppføringsloven og andre garantier.

Som sikkerhet for disse rammene/garantibeløpene er det full kryssikkerhet mellom morselskap og datterselskaper. Øster Hus AS har herunder avgitt selvskyldnerkausjoner på tilsammen MNOK 250. Ved delegering av rammer har morselskapet Øster Hus Holding AS stillet selvskyldnerkausjon.

### Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

Driftsløsøre og inventar	0	0
Varelager	618 115	626 170
Kundefordringer (jfr note 13)	662	1 102
Aksjer	19 165	42 641
<b>Sum</b>	<b>637 942</b>	<b>669 913</b>

Øster Hus Invest AS har gitt øvrige kausjonserklæringer på tilsammen MNOK 862 for konsernselskap.

For garantiansvar utover konsernavtale ovenfor er det videre kausjonert for MNOK 40.

Aksjer i Tjøtta B 29 AS er pantsatt som sikkerhet for lån i selskapet.



## 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."

### Helland, Terje

Styremedlem

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-95807

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 12:28:46 UTC



### Sie, Arild

Styreleder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 13:26:02 UTC



### Sie, Arild

Daglig leder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 13:26:02 UTC



### Østerhus, Cato

Styremedlem

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-418866

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 14:24:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SECHP-VB72E-CZMTI-5Z6W4-VX3FD-XEJ08

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>



## Øster Hus Invest AS

### Årsberetning 2023

#### Virksomhetens art

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

#### Fortsatt drift

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

#### Arbeidsmiljø og personale

Det er ingen ansatte i selskapet.

#### Ytre miljø

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

#### Åpenhetsloven

Morselskapet har jobbet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede.

Selskapet har offentliggjort på hjemmesiden [www.oster-hus.no](http://www.oster-hus.no) egen lenke til etiske retningslinjer. Selskapet har også redegjort for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav.

#### Opplysninger om styret

Det er tegnet styre- og ledelsesansvarforsikring

#### Fretidig utvikling

Fretidig resultat er preget av den usikkerhet som normalt gjelder for vurderinger av fretidig markedsforhold, og sentralt her står utviklingen i rentemarkedet og arbeidsmarkedet. Oppføring av boliger og fritidsboliger er konjunkturavhengig og de nye byggeforskriftene stiller enda strengere krav til produkt og leveranse kvalitet. Selskapets salg av tomter varierer med markedet.

#### Forskning og utvikling

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

#### Resultat, kontantstrøm og likviditet

##### Øster Hus Invest AS

Selskapets inntekter i 2023 var på kr 205,7mill. Det ble et positivt driftsresultat på kr 16,6mill. Resultatet av finanspostene ble negativt med kr 33,1mill. Ordinært resultat før skatt ble negativt med kr 16,5mill. Selskapets kontantbeholdning er kr 0mill.

Egenkapitalen er på kr 220mill ved årets slutt, dette utgjør 21,0% av total kapitalen.



## **Finansiell risiko**

### **Markedsrisiko**

Aktiviteten er kapitalkrevende med behov for fleksibel finansiering.

### **Kreditrisiko**

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

### **Likviditetsrisiko**

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

## **Årsresultat og disponeringer i morselskapet**

Årets resultat etter skatt: kr. - 10,4 mill

Årets resultat er disponert som følger:

Avsatt til utbytte	
Avsatt konsernbidrag	
Overført annen egenkapital	kr - 10,4 mill
<b>Sum disponert</b>	<b>kr. - 10,4 mill</b>

Sandnes, 16.04.2024

\_\_\_\_\_  
Arild Sie  
Styreformann

\_\_\_\_\_  
Cato Østerhus  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Njål Østerhus  
Styremedlem

Penneo Dokumentnr: WQBEL-BJ/PDB-VDA Y4-TGBSS-QWQES-00TQT



## 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."

### Helland, Terje

Styremedlem

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-95807

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 12:28:46 UTC



### Sie, Arild

Styreleder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 13:26:02 UTC



### Sie, Arild

Daglig leder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 13:26:02 UTC



### Østerhus, Cato

Styremedlem

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-418866

IP: 185.73.xxx.xxx

2024-04-16 14:24:01 UTC



Penneo Dokumentnr: WQBEL-BJ/PDB-VDA-Y4-TGBSS-QWQES-00TQI

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>



Til generalforsamlingen i Øster Hus Invest AS

RSM Norge AS

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

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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øster Hus Invest AS som viser et underskudd på NOK 10 379 000. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### 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 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
- 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. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: LTT1V-85G8T-SEUQV-W5FEY-2Q3V4-0YB7T



Revisors beretning 2023 for Øster Hus Invest AS

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandnes, 17. april 2024  
RSM Norge AS

Trond Nygård  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LJT1V-85G8T-SEUQV-WSFEY-2Q3V4-0YB7T



# 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."

## Nygård, Trond

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-393556

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 09:24:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LTT1V-85G8T-SEUQV-WSFEY-2Q3V4-0YB7T

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>