



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 325 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTRE STRANDGATE 31 AS
Forretningsadresse: Markens gate 9
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Harald Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Verdiendring investeringseiendom	1, 2	-3 500 000	
Leieinntekter	1	2 957 268	2 833 284
Sum inntekter		-542 732	2 833 284
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	1 500 397	1 449 208
Sum kostnader		1 500 397	1 449 208
Driftsresultat		-2 043 129	1 384 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 183	1 554
Annen finansinntekt		1 691	
Sum finansinntekter		3 874	1 554
Annen rentekostnad		671 274	422 209
Annen finanskostnad		2 000	
Sum finanskostnader		673 274	422 209
Netto finans		-669 400	-420 655
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 712 529	963 421
Skattekostnad på resultat	5	-596 756	211 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 115 773	751 469
Årsresultat		-2 115 773	751 469
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 115 773	751 469
Totalresultat		-2 115 773	751 469
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond	6	-2 730 000	
Konsernbidrag	6	436 668	410 647



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	6	177 559	340 822
Sum overføringer og disponeringer		-2 115 773	751 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2	24 000 000	27 500 000
Sum varige driftsmidler		24 000 000	27 500 000
Sum anleggsmidler		24 000 000	27 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	627 606	263 843
Andre kortsiktige fordringer	7	38 609	29 128
Konsernfordringer	7, 8	4 881 778	4 618 248
Sum fordringer		5 547 993	4 911 219
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		130 989	932 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		130 989	932 820
Sum omløpsmidler		5 678 983	5 844 039
SUM EIENDELER		29 678 983	33 344 039
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	174 000	174 000
Overkurs	6	307 847	307 847
Annen innskutt egenkapital	6	499 582	499 582
Sum innskutt egenkapital		981 429	981 429



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6	9 004 920	11 734 920
Annen egenkapital	6	4 031 016	3 853 457
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		13 035 936	15 588 377
Sum egenkapital	6	14 017 365	16 569 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 692 177	4 412 096
Sum avsetninger for forpliktelser		3 692 177	4 412 096
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 10	11 060 000	11 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 060 000	11 620 000
Sum langsiktig gjeld		14 752 177	16 032 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	69 847	51 219
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter	7	226 033	56 600
Kortsiktig konserngjeld	8	559 831	526 470
Annen kortsiktig gjeld	7	53 730	107 848
Sum kortsiktig gjeld		909 441	742 137
Sum gjeld		15 661 618	16 774 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 678 983	33 344 039



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 644101

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 325 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTRE STRANDGATE 31 AS
Forretningsadresse: Markens gate 9
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Harald Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 990 325 162
ØSTRE STRANDGATE 31 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Verdiendring			
investeringseiendom	1, 2	-3 500 000	
Leieinntekter	1	2 957 268	2 833 284
Sum inntekter		-542 732	2 833 284
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	1 500 397	1 449 208
Sum kostnader		1 500 397	1 449 208
Driftsresultat		-2 043 129	1 384 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 183	1 554
Annen finansinntekt		1 691	
Sum finansinntekter		3 874	1 554
Annen rentekostnad		671 274	422 209
Annen finanskostnad		2 000	
Sum finanskostnader		673 274	422 209
Netto finans		-669 400	-420 655
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 712 529	963 421
Skattekostnad på resultat	5	-596 756	211 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 115 773	751 469
Årsresultat		-2 115 773	751 469
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 115 773	751 469
Totalresultat		-2 115 773	751 469
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond	6	-2 730 000	
Konsernbidrag	6	436 668	410 647
Avsatt til annen egenkapital	6	177 559	340 822
Sum overføringer og disponeringer		-2 115 773	751 469



Organisasjonsnr: 990 325 162
ØSTRE STRANDGATE 31 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2	24 000 000	27 500 000
Sum varige driftsmidler		24 000 000	27 500 000
Sum anleggsmidler		24 000 000	27 500 000

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer	7	627 606	263 843
Andre kortsiktige fordringer	7	38 609	29 128
Konsernfordringer	7, 8	4 881 778	4 618 248
Sum fordringer		5 547 993	4 911 219

Bankinnskudd, kontanter og lignende Bankinnskudd, kontanter o. l.

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		130 989	932 820
Sum omløpsmidler		5 678 983	5 844 039
SUM EIENDELER		29 678 983	33 344 039

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	174 000	174 000
Overkurs	6	307 847	307 847
Annen innskutt egenkapital	6	499 582	499 582
Sum innskutt egenkapital		981 429	981 429

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	6	9 004 920	11 734 920
Annen egenkapital	6	4 031 016	3 853 457
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		13 035 936	15 588 377



Sum egenkapital	6	14 017 365	16 569 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	3 692 177	4 412 096
Annen langsiktig gjeld		3 692 177	4 412 096
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1, 10	11 060 000	11 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 060 000	11 620 000
Sum langsiktig gjeld		14 752 177	16 032 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	69 847	51 219
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter	7	226 033	56 600
Kortsiktig konserngjeld	8	559 831	526 470
Annen kortsiktig gjeld	7	53 730	107 848
Sum kortsiktig gjeld		909 441	742 137
Sum gjeld		15 661 618	16 774 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 678 983	33 344 039



Organisasjonsnr: 990 325 162
ØSTRE STRANDGATE 31 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023
Østre Strandgate 31 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 990 325 162

Penneo Dokumentnrøkke: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CN2G-VO8SJ-ZE1F1



RESULTATREGNSKAP

ØSTRE STRANDGATE 31 AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Verdiendring investeringseiendom	1, 2	-3 500 000	0
Leieinntekter	1	2 957 268	2 833 284
Sum driftsinntekter		-542 732	2 833 284
Annen driftskostnad	3, 4	1 500 397	1 449 208
Sum driftskostnader		1 500 397	1 449 208
Driftsresultat		-2 043 129	1 384 076
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 183	1 554
Annen finansinntekt		1 691	0
Annen rentekostnad		671 274	422 209
Annen finanskostnad		2 000	0
Resultat av finansposter		-669 400	-420 655
Resultat før skattekostnad		-2 712 529	963 421
Skattekostnad på resultat	5	-596 756	211 952
Årsresultat		-2 115 773	751 469
ANDRE RESULTATKOM PONENTER			
Totalresultat		-2 115 773	751 469
OVERFØRINGER			
Konsernbidrag	6	-436 668	-410 647
Avsatt til annen egenkapital	6	-177 559	-340 822
Overført fra fond	6	2 730 000	0
Sum overføringer		-2 115 773	751 469

Penneo Dokument ID: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CN2G-V08SJ-2E1F1

ØSTRE STRANDGATE 31 AS

SIDE 2



BALANSE

ØSTRE STRANDGATE 31 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	2	24 000 000	27 500 000
Sum varige driftsmidler		24 000 000	27 500 000
Sum anleggsmidler		24 000 000	27 500 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	627 606	263 843
Andre kortsiktige fordringer	7	38 609	29 128
Konsernfordringer	7, 8	4 881 778	4 618 248
Sum fordringer		5 547 993	4 911 219
Bankinnskudd, kontanter o.l.		130 989	932 820
Sum omløpsmidler		5 678 983	5 844 039
Sum eiendeler		29 678 983	33 344 039

Penneo Dokument ID: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CN2G-V08SJ-2EIF1



BALANSE

ØSTRE STRANDGATE 31 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	174 000	174 000
Overkurs	6	307 847	307 847
Annen innskutt egenkapital	6	499 582	499 582
Sum innskutt egenkapital		981 429	981 429
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller	6	9 004 920	11 734 920
Annen egenkapital	6	4 031 016	3 853 457
Sum opptjent egenkapital		13 035 936	15 588 377
Sum egenkapital	6	14 017 365	16 569 806
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	3 692 177	4 412 096
Sum avsetning for forpliktelser		3 692 177	4 412 096
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 10	11 060 000	11 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 060 000	11 620 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	69 847	51 219
Skyldig offentlige avgifter	7	226 033	56 600
Konserngjeld	8	559 831	526 470
Annen kortsiktig gjeld	7	53 730	107 848
Sum kortsiktig gjeld		909 441	742 137
Sum gjeld		15 661 618	16 774 233
Sum egenkapital og gjeld		29 678 983	33 344 039

Kristiansand, 27.06.2024
Styret i Østre Strandgate 31 AS

Knut Harald Nilsen
styreleder

Dag Rune Løvdal
styremedlem

Hilde Ringdal Nilsen
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Dette er endring fra tidligere år. Endringen er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av regnskapsåret. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer og virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Østre Strandgate 31 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvare antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av en uavhengig takstmann/foretak som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen.

Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten av eiendommen til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestemte betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen.

I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Konter og kontantekvivalenter



Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent 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 reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som



Østre Strandgate 31 AS

Noter til årsregnskapet 2023

følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Østre Strandgate 31 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2023.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Bris Invest AS som eier 100 % av selskapets aksjer.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."

Note 1 Driftsinntekter

	31.12.2023	31.12.2022
Fordeling på virksomhetsområder		
Leieinntekter fast eiendom	2 957 268	2 833 284
Verdiendring investeringseiendom	(3 500 000)	-
Sum	-542 732	2 833 284
Geografisk fordeling		
Norge	-542 732	2 833 284
Sum	-542 732	2 833 284

Note 2 Investeringsseiendom

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	27 500 000	27 500 000
Anskaffelseskost 1.1.	12 158 000	12 158 000
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	12 158 000	12 158 000
Verdiregulering 1.1.	15 342 000	15 342 000
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	(3 500 000)	(3 500 000)
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	11 842 000	11 842 000
Bokført verdi pr 31.12.	24 000 000	24 000 000

1) Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har innhentet ekstern takst for verdi av eiendommen. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført

Penneo Dokument ID: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CN2G-V08SJ-2E1F1



Østre Strandgate 31 AS

Noter til årsregnskapet 2023

verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2023. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	2023	2022
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik		
Ordinær revisjon eks mva	11 000	12 000
Bistand eks mva	11 000	11 000
Sum godtgjørelse eks mva til revisor	22 000	23 000

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Ingen transaksjoner med nærstående parter i 2023.

Note 5 Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investerings eiendom	17 000 009	20 272 370
Fordringer	(217 387)	(217 387)
Underskudd til fremføring	-	-
Sum midlertidige forskjeller	16 782 622	20 054 983
22 % utsatt skatt	3 692 177	4 412 096

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	(2 712 529)	963 421
Permanente forskjeller		
Endring i midlertidige forskjeller	3 272 360	(43 973)
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	559 831	919 448
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	559 831	919 448
Avgitt konsernbidrag	(559 831)	(526 470)
Anvendt fremførbart underskudd	-	(392 978)
Årest skattegrunnlag	-	-
Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Skatteeffekt av konsernbidrag	123 163	115 823
Endring i utsatt skatt	(719 919)	96 129
Sum skattekostnad	(596 756)	211 952

Penneo Dokumentnøkkel: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CN2G-V08SJ-2E1F1



Østre Strandgate 31 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt ek	Fond for urealiserte		Sum
				gevinster	Annen ek	
Egenkapital pr 1.1.2023	174 000	307 847	499 582	11 734 920	3 853 457	16 569 806
Brutto avsatt fond urealiserte gev.	-	-	-	-	-	-
Utsatt skatt på fond urealiserte gev.	-	-	-	-	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-	-	-	-	-
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	(436 668)	(436 668)
Årets resultat	-	-	-	(2 730 000)	614 227	(2 115 773)
Egenkapital pr 31.12.2023	174 000	307 847	499 582	9 004 920	4 031 016	14 017 365

Note 7 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	5 547 993	-	-	-	5 547 993
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	130 989	-	-	-	130 989
Sum	5 678 982	-	-	-	5 678 982
		virkelig verdi	benyttet for		Sum
Forpliktelser	-	-	-	-	-
Lån	-	-	-	11 060 000	11 060 000
Derivater	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	349 610	349 610
Sum	-	-	-	11 409 610	11 409 610

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle
Løvpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

Note 8 Mellomværende med selskap samme konsern

	Kortsiktig fordring	
	31.12.2023	31.12.2022
Bris Invest AS	4 881 778	4 618 248

Lån er ikke renteberegnet og det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

	Konsernbidrag	
	31.12.2023	31.12.2022
Avgitt konsernbidrag til Bris Invest AS	559 831	526 470

Penneo Dokument ID: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CNZG-V08SJ-2E1F1



Østre Strandgate 31 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	174 000	1	174 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Bris Invest AS	174 000	100,00 %	100,00 %

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner, annen langsiktig og pantsettelse

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende	11 060 000	11 620 000
Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet for pantelån:		
Investeringseiendommer	24 000 000	27 500 000

Note 11 Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kreditt risiko og likviditetsrisiko

Renterisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontanstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontanstrøm og resultat.

Kreditt risiko

Kreditt risiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utestående kundefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.

Penneo Dokument ID: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CN2G-VO8SJ-2E1F1



Kontantstrømoppstilling
Østre Strandgate 31 AS - 2023

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(2 712 529)	963 421
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	-	-
Verdiendring investeringseiendom	3 500 000	-
Endring i fordringer	(636 774)	(248 653)
Endring i leverandørgjeld	18 628	36 998
Endring i andre tidsavgrensninger	(411 156)	74 691
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(241 831)	826 457
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld	(560 000)	(560 187)
Kapitalforhøyelse	-	-
Endring mellomværende konsernselskaper	-	-
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(560 000)	(560 187)
Netto kontantstrøm for perioden	(801 831)	266 270
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	932 820	666 550
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	130 989	932 820

Penneo Dokument ID: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CNZG-V08SJ-2E1F1



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."

Løvdal, Dag Rune

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1599746

IP: 78.41.xxx.xxx

2024-06-30 08:24:32 UTC



Nilsen, Knut Harald

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1064091

IP: 80.202.xxx.xxx

2024-06-30 22:58:09 UTC



Nilsen, Hilde Ringdal

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1063997

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-07-12 13:15:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D4Z8P-CE7H8-BY345-4CN2G-VO8SJ-2E1F1

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>



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Østre Strandgate 31 AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Strandgate 31 AS som viser et underskudd på NOK 2.115.773. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet 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



Uavhengig revisors beretning 2023 for Østre Strandgate 31 AS

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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Kristiansand, 27.juni 2024

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2