



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 858 164
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ØSTERENG EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Frolandsveien 6 4847 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trond Johan Østereng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 510 234	10 238 534
Annen driftsinntekt		5 239 084	3 978 175
Sum inntekter		15 749 317	14 216 709
Kostnader			
Varekostnad		186 587	
Lønnskostnad	2	1 367 329	1 289 980
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 942 940	3 863 826
Annen driftskostnad		14 454 131	5 723 917
Sum kostnader		19 950 986	10 877 723
Driftsresultat		-4 201 669	3 338 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Investering i datterselskap	6	-1 459 515	-746 040
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			105 078
Annen renteinntekt		40 850	43 466
Annen finansinntekt	6		17 555 581
Sum finansinntekter		-1 418 665	16 958 085
Annen rentekostnad		5 409 668	2 473 464
Sum finanskostnader		5 409 668	2 473 464
Netto finans		-6 828 333	14 484 621
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 030 002	17 823 607
Skattekostnad	3	-420 059	223 095
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 609 943	17 600 512
Årsresultat		-10 609 943	17 600 512
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 609 943	17 600 512
Totalresultat		-10 609 943	17 600 512



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-10 609 943	7 600 512
Sum overføringer og disponeringer	9	-10 609 943	17 600 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	167 324 950	112 510 774
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	894 072	1 018 812
Sum varige driftsmidler		168 219 022	113 529 586
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	9 741 008	11 200 523
Sum finansielle anleggsmidler		9 741 008	11 200 523
Sum anleggsmidler		177 960 030	124 730 109
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7	1 206 627	1 844 478
Andre kortsiktige fordringer	7	223 799	5 052 009
Sum fordringer		1 430 425	6 896 487
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 253 720	1 949 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 253 720	1 949 087
Sum omløpsmidler		3 684 145	8 845 574
SUM EIENDELER		181 644 175	133 575 683

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Overkurs		4 800 000	4 800 000
Sum innskutt egenkapital		5 300 000	5 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 058 334	12 668 277
Sum opptjent egenkapital		2 058 334	12 668 277
Sum egenkapital	9	7 358 334	17 968 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		420 059
Sum avsetninger for forpliktelser			420 059
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	136 158 043	103 006 044
Øvrig langsiktig gjeld		30 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		166 158 043	103 006 044
Sum langsiktig gjeld		166 158 043	103 426 103
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 560 896	5 819 763
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		135 433	92 056
Annen kortsiktig gjeld	7	3 431 469	6 269 484
Sum kortsiktig gjeld		8 127 798	12 181 302
Sum gjeld		174 285 841	115 607 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		181 644 175	133 575 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 594303

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 858 164
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERENG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Frølandsveien 6
4847 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Johan Østereng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 986 858 164
ØSTERENG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 510 234	10 238 534
Annen driftsinntekt		5 239 084	3 978 175
Sum inntekter		15 749 317	14 216 709
Kostnader			
Varekostnad		186 587	
Lønnskostnad	2	1 367 329	1 289 980
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 942 940	3 863 826
Annen driftskostnad		14 454 131	5 723 917
Sum kostnader		19 950 986	10 877 723
Driftsresultat		-4 201 669	3 338 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Investering i datterselskap	6	-1 459 515	-746 040
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			105 078
Annen renteinntekt		40 850	43 466
Annen finansinntekt	6		17 555 581
Sum finansinntekter		-1 418 665	16 958 085
Annen rentekostnad		5 409 668	2 473 464
Sum finanskostnader		5 409 668	2 473 464
Netto finans		-6 828 333	14 484 621
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	3	-11 030 002	17 823 607
		-420 059	223 095
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 609 943	17 600 512
Årsresultat		-10 609 943	17 600 512
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 609 943	17 600 512
Totalresultat		-10 609 943	17 600 512
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-10 609 943	7 600 512



Sum overføringer og disponeringer	9	-10 609 943	17 600 512
--------------------------------------	---	-------------	------------



Organisasjonsnr: 986 858 164
ØSTERENG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4, 5	167 324 950	112 510 774
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	4	894 072	1 018 812
Sum varige driftsmidler		168 219 022	113 529 586
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	9 741 008	11 200 523
Sum finansielle anleggsmidler		9 741 008	11 200 523
Sum anleggsmidler		177 960 030	124 730 109
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7	1 206 627	1 844 478
Andre kortsiktige fordringer	7	223 799	5 052 009
Sum fordringer		1 430 425	6 896 487
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	2 253 720	1 949 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 253 720	1 949 087
Sum omløpsmidler		3 684 145	8 845 574
SUM EIENDELER		181 644 175	133 575 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Overkurs		4 800 000	4 800 000
Sum innskutt egenkapital		5 300 000	5 300 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 058 334	12 668 277
Sum opptjent egenkapital		2 058 334	12 668 277
Sum egenkapital	9	7 358 334	17 968 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		420 059
Sum avsetninger for forpliktelseser			420 059
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	136 158 043	103 006 044
Øvrig langsiktig gjeld		30 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		166 158 043	103 006 044
Sum langsiktig gjeld		166 158 043	103 426 103
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 560 896	5 819 763
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		135 433	92 056
Annen kortsiktig gjeld	7	3 431 469	6 269 484
Sum kortsiktig gjeld		8 127 798	12 181 302
Sum gjeld		174 285 841	115 607 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		181 644 175	133 575 683



Organisasjonsnr: 986 858 164
ØSTERENG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



Østereng Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		10 510 234	10 238 534
Annen driftsinntekt		5 239 084	3 978 175
Sum driftsinntekter		15 749 317	14 216 709
Varekostnad		186 587	0
Lønnskostnad	2	1 367 329	1 289 980
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 942 940	3 863 826
Annen driftskostnad		14 454 131	5 723 917
Sum driftskostnader		19 950 986	10 877 723
Driftsresultat		-4 201 669	3 338 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Investering i datterselskap	6	-1 459 515	-746 040
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	105 078
Annen renteinntekt		40 850	43 466
Annen finansinntekt	6	0	17 555 581
Annen rentekostnad		5 409 668	2 473 464
Resultat av finansposter		-6 828 333	14 484 621
Resultat før skattekostnad		-11 030 002	17 823 607
Skattekostnad	3	-420 059	223 095
Årsresultat		-10 609 943	17 600 512
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-10 609 943	7 600 512
Sum overføringer	9	-10 609 943	17 600 512



Østereng Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	167 324 950	112 510 774
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	894 072	1 018 812
Sum varige driftsmidler		168 219 022	113 529 586
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	9 741 008	11 200 523
Sum finansielle anleggsmidler		9 741 008	11 200 523
Sum anleggsmidler		177 960 030	124 730 109
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7	1 206 627	1 844 478
Andre kortsiktige fordringer	7	223 799	5 052 009
Sum fordringer		1 430 425	6 896 487
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 253 720	1 949 087
Sum omløpsmidler		3 684 145	8 845 574
Sum eiendeler		181 644 175	133 575 683



Østereng Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Overkurs		4 800 000	4 800 000
Sum innskutt egenkapital		5 300 000	5 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 058 334	12 668 277
Sum opptjent egenkapital		2 058 334	12 668 277
Sum egenkapital	9	7 358 334	17 968 277
Gjeld			
Utsatt skatt	3	0	420 059
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	136 158 043	103 006 044
Øvrig langsiktig gjeld		30 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		166 158 043	103 006 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 560 896	5 819 763
Skyldig offentlige avgifter		135 433	92 056
Annen kortsiktig gjeld	7	3 431 469	6 269 484
Sum kortsiktig gjeld		8 127 798	12 181 302
Sum gjeld		174 285 841	115 607 405
Sum egenkapital og gjeld		181 644 175	133 575 683

Arendal, 29.06.2023
Styret i Østereng Eiendom AS

Trond Johan Østereng
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekt

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres i takt med at de opptjenes i leieperioden

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	1 116 018	1 053 236
Arbeidsgiveravgift	167 992	157 389
Pensjonskostnader	52 719	44 369
Andre ytelser	30 601	34 986
Sum	1 367 329	1 289 980

Selskapet har i 2022 sysselsatt 2 årsverk.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-420 059	223 095
Skattekostnad ordinært resultat	-420 059	223 095
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-11 030 002	17 823 607
Permanente forskjeller	1 495 283	-16 809 541
Endring i midlertidige forskjeller	-98 110	-459 499
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-554 566
Skattepliktig inntekt	-9 632 830	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	8 213 467	8 090 778	-122 689
Fordringer	35 988	60 567	24 579
Sum	8 249 455	8 151 345	-98 110
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 874 817	-6 241 987	9 632 830
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 625 362	0	-7 625 362
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	1 909 358	1 909 358
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	420 059	420 059

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløse, inventar ol.	Tomter, bygninger	Teknisk installasjon	Anlegg u/ utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	1 849 125	101 446 859	30 291 099	5 930 966	139 518 049
Tilgang	110 429	52 775	2 991 197	55 565 319	58 719 720
Avgang	0	-7 476	-27 094	-52 775	-87 345
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 959 554	101 492 159	33 255 203	61 443 510	198 150 425
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	-830 313	-17 361 919	-7 796 231	0	-25 988 463
Årets ordinære avskrivninger	-235 168	-2 174 000	-1 533 771	0	-3 942 940
Bokført verdi 31.12.2022	894 073	81 956 239	23 925 200	61 443 510	168 219 022
Økonomisk levetid	0-10 år	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	136 158 043	103 006 044
Sum	136 158 043	103 006 044

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	167 324 950	112 510 774
Kundefordringer	1 206 627	1 844 478
Sum	168 531 577	114 355 252

Østereng Eiendom AS har stillet bankgaranti ovenfor Eiegevalen Eiendom 1 AS på kr 1 000 000

Note 6 Aksjer i datterselskap

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings kommune	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelses kost
Bedriftsveien 22 Arendal AS	01.10.2021	Arendal	50%	9 988 520
Østereng Eiendomsutvikling AS	20.12.2018	Arendal	100%	2 100 000

Investering føres etter egenkapitalmetoden

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Utgående balanse
Bedriftsveien 22 Arendal AS	9 939 361	-1 006 893	8 932 468
Østereng Eiendomsutvikling AS	1 261 162	-452 622	808 540
Sum	11 200 523	-1 459 515	9 741 008

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	38	4 427 600
Kundefordringer innen konsern	36 860	1 727 421
Sum	36 898	6 155 021

Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 004 106	4 991 342
Leverandørgjeld innen konsern	50 500	43 750
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	20 000 000	0
Sum	21 054 606	5 035 092



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 63 793.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	500 000	4 800 000	12 668 277	17 968 277
Årets resultat			-10 609 943	-10 609 943
Pr 31.12.2022	500 000	4 800 000	2 058 334	7 358 334



Østereng Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		10 510 234	10 238 534
Annen driftsinntekt		5 239 084	3 978 175
Sum driftsinntekter		15 749 317	14 216 709
Varekostnad		186 587	0
Lønnskostnad	2	1 367 329	1 289 980
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 942 940	3 863 826
Annen driftskostnad		14 454 131	5 723 917
Sum driftskostnader		19 950 986	10 877 723
Driftsresultat		-4 201 669	3 338 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Investering i datterselskap	6	-1 459 515	-746 040
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	105 078
Annen renteinntekt		40 850	43 466
Annen finansinntekt	6	0	17 555 581
Annen rentekostnad		5 409 668	2 473 464
Resultat av finansposter		-6 828 333	14 484 621
Resultat før skattekostnad		-11 030 002	17 823 607
Skattekostnad	3	-420 059	223 095
Årsresultat		-10 609 943	17 600 512
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-10 609 943	7 600 512
Sum overføringer	9	-10 609 943	17 600 512



Østereng Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	167 324 950	112 510 774
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	894 072	1 018 812
Sum varige driftsmidler		168 219 022	113 529 586
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	9 741 008	11 200 523
Sum finansielle anleggsmidler		9 741 008	11 200 523
Sum anleggsmidler		177 960 030	124 730 109
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7	1 206 627	1 844 478
Andre kortsiktige fordringer	7	223 799	5 052 009
Sum fordringer		1 430 425	6 896 487
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 253 720	1 949 087
Sum omløpsmidler		3 684 145	8 845 574
Sum eiendeler		181 644 175	133 575 683

Penneo Dokumentnøkkel: FV2IO-EOBP2-SISK2-IPYYQ-GNCW8-WSU5G



Østereng Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Overkurs		4 800 000	4 800 000
Sum innskutt egenkapital		5 300 000	5 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 058 334	12 668 277
Sum opptjent egenkapital		2 058 334	12 668 277
Sum egenkapital	9	7 358 334	17 968 277
Gjeld			
Utsatt skatt	3	0	420 059
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	136 158 043	103 006 044
Øvrig langsiktig gjeld		30 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		166 158 043	103 006 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 560 896	5 819 763
Skyldig offentlige avgifter		135 433	92 056
Annen kortsiktig gjeld	7	3 431 469	6 269 484
Sum kortsiktig gjeld		8 127 798	12 181 302
Sum gjeld		174 285 841	115 607 405
Sum egenkapital og gjeld		181 644 175	133 575 683

Arendal, 29.06.2023
Styret i Østereng Eiendom AS

Trond Johan Østereng
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekt

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres i takt med at de opptjenes i leieperioden

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	1 116 018	1 053 236
Arbeidsgiveravgift	167 992	157 389
Pensjonskostnader	52 719	44 369
Andre ytelser	30 601	34 986
Sum	1 367 329	1 289 980

Selskapet har i 2022 sysselsatt 2 årsverk.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-420 059	223 095
Skattekostnad ordinært resultat	-420 059	223 095
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-11 030 002	17 823 607
Permanente forskjeller	1 495 283	-16 809 541
Endring i midlertidige forskjeller	-98 110	-459 499
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-554 566
Skattepliktig inntekt	-9 632 830	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	8 213 467	8 090 778	-122 689
Fordringer	35 988	60 567	24 579
Sum	8 249 455	8 151 345	-98 110
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 874 817	-6 241 987	9 632 830
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 625 362	0	-7 625 362
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	1 909 358	1 909 358
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	420 059	420 059

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløse, inventar ol.	Tomter, bygninger	Teknisk installasjon u/ utførelse	Anlegg u/ utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	1 849 125	101 446 859	30 291 099	5 930 966	139 518 049
Tilgang	110 429	52 775	2 991 197	55 565 319	58 719 720
Avgang	0	-7 476	-27 094	-52 775	-87 345
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 959 554	101 492 159	33 255 203	61 443 510	198 150 425
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	-830 313	-17 361 919	-7 796 231	0	-25 988 463
Årets ordinære avskrivninger	-235 168	-2 174 000	-1 533 771	0	-3 942 940
Bokført verdi 31.12.2022	894 073	81 956 239	23 925 200	61 443 510	168 219 022
Økonomisk levetid	0-10 år	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	136 158 043	103 006 044
Sum	136 158 043	103 006 044

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	167 324 950	112 510 774
Kundefordringer	1 206 627	1 844 478
Sum	168 531 577	114 355 252

Østereng Eiendom AS har stillet bankgaranti ovenfor Eiegevalen Eiendom 1 AS på kr 1 000 000

Note 6 Aksjer i datterselskap

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings kommune	Eierandel/ Stemmeandel	Anskaffelses kost
Bedriftsveien 22 Arendal AS	01.10.2021	Arendal	50%	9 988 520
Østereng Eiendomsutvikling AS	20.12.2018	Arendal	100%	2 100 000

Investering føres etter egenkapitalmetoden

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Utgående balanse
Bedriftsveien 22 Arendal AS	9 939 361	-1 006 893	8 932 468
Østereng Eiendomsutvikling AS	1 261 162	-452 622	808 540
Sum	11 200 523	-1 459 515	9 741 008

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	38	4 427 600
Kundefordringer innen konsern	36 860	1 727 421
Sum	36 898	6 155 021

Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 004 106	4 991 342
Leverandørgjeld innen konsern	50 500	43 750
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	20 000 000	0
Sum	21 054 606	5 035 092



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 63 793.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	500 000	4 800 000	12 668 277	17 968 277
Årets resultat			-10 609 943	-10 609 943
Pr 31.12.2022	500 000	4 800 000	2 058 334	7 358 334



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."

Trond Johan Østereng

Daglig leder

På vegne av: Østereng Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2443413

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-06-30 17:34:29 UTC



Trond Johan Østereng

Styreleder

På vegne av: Østereng Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2443413

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-06-30 17:34:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FV2JO-E0BP2-5ISK2-IPYYQ-GNCW8-W5U5G

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 Østereng Eiendom AS

RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østereng Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 10 609 943. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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>

Arendal, 29. juni 2023
RSM Norge AS

Kim Høst Lystvet
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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: OD3QG-P107M-CH7LP-8LIWC-M4MKK-EMM10



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."

Kim Høst Lystvet

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1700254

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-29 12:40:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OD3QG-P107M-CH7LP-8LIWC-M4MKK-EMM10

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>