



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 750 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bragernes torg 2  
3017 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Gunnar Andre Sanden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 16.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 157 014	2 016 813
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 157 014</b>	<b>2 016 813</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	1 135 343	1 074 145
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	375 706	361 433
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	1 160 376	1 149 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 671 425</b>	<b>2 585 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-514 411</b>	<b>-568 743</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		933 532	1 026 435
Annen finansinntekt			596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>933 532</b>	<b>1 027 031</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 396 350	
Annen rentekostnad		69 603	80 693
Annen finanskostnad			70
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 465 953</b>	<b>80 763</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-532 421</b>	<b>946 268</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 046 832</b>	<b>377 525</b>
Skattekostnad på resultat	4	78 617	83 055
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avgitt konsernbidrag		1 688 873	1 990 247
Overført fra annen egenkapital		-2 814 322	-1 695 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	17 048 747	17 311 009
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	116 970	168 820
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 165 717</b>	<b>17 479 829</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	24 440 986	25 837 336
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 440 986</b>	<b>25 837 336</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 606 702</b>	<b>43 317 165</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	196 380	216 814
Andre kortsiktige fordringer		96 728	7 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>293 108</b>	<b>224 778</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	24 263 757	26 249 458
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 263 757</b>	<b>26 249 458</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 556 865</b>	<b>26 474 237</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 163 567</b>	<b>69 791 401</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	35 150 000	35 150 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		3 676 515	3 676 515
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 826 515</b>	<b>38 826 515</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 023 945	24 873 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 023 945</b>	<b>24 873 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>60 850 460</b>	<b>63 700 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	338 688	303 660
Utsatt skatt	4	2 519 429	2 917 161
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 858 117</b>	<b>3 220 821</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 858 117</b>	<b>3 220 821</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		89 788	69 951
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		67 631	65 912
Kortsiktig konserngjeld	7	2 165 222	2 551 599
Annen kortsiktig gjeld		132 349	182 738
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 454 990</b>	<b>2 870 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 313 107</b>	<b>6 091 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 163 567</b>	<b>69 791 401</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347122

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 950 750 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bragernes torg 2  
3017 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Gunnar Andre Sanden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.  
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett  
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending  
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,  
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 950 750 901  
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 157 014	2 016 813
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 157 014</b>	<b>2 016 813</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	1 135 343	1 074 145
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	375 706	361 433
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	1 160 376	1 149 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 671 425</b>	<b>2 585 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-514 411</b>	<b>-568 743</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		933 532	1 026 435
Annen finansinntekt			596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>933 532</b>	<b>1 027 031</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 396 350	
Annen rentekostnad		69 603	80 693
Annen finanskostnad			70
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 465 953</b>	<b>80 763</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-532 421</b>	<b>946 268</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 046 832</b>	<b>377 525</b>
Skattekostnad på resultat	4	78 617	83 055
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 688 873	1 990 247
Overført fra annen egenkapital		-2 814 322	-1 695 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>





Organisasjonsnr: 950 750 901  
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	17 048 747	17 311 009
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	116 970	168 820
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 165 717</b>	<b>17 479 829</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	24 440 986	25 837 336
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 440 986</b>	<b>25 837 336</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 606 702</b>	<b>43 317 165</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	196 380	216 814
Andre kortsiktige fordringer		96 728	7 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>293 108</b>	<b>224 778</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	24 263 757	26 249 458
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 263 757</b>	<b>26 249 458</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 556 865</b>	<b>26 474 237</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 163 567</b>	<b>69 791 401</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	35 150 000	35 150 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		3 676 515	3 676 515
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 826 515</b>	<b>38 826 515</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 023 945	24 873 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 023 945</b>	<b>24 873 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>60 850 460</b>	<b>63 700 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	338 688	303 660
Utsatt skatt	4	2 519 429	2 917 161
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 858 117</b>	<b>3 220 821</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 858 117</b>	<b>3 220 821</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		89 788	69 951
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		67 631	65 912
Kortsiktig konserngjeld	7	2 165 222	2 551 599
Annen kortsiktig gjeld		132 349	182 738
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 454 990</b>	<b>2 870 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 313 107</b>	<b>6 091 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 163 567</b>	<b>69 791 401</b>



Organisasjonsnr: 950 750 901  
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.20



# Årsregnskap 2025

## Sparebanken Øst Eiendom AS



## Resultatregnskap

Sparebanken Øst Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		2 157 014	2 016 813
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 157 014</b>	<b>2 016 813</b>
Lønnskostnad	1, 2	1 135 343	1 074 145
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	375 706	361 433
Annen driftskostnad	1	1 160 376	1 149 978
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 671 425</b>	<b>2 585 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-514 411</b>	<b>-568 743</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		933 532	1 026 435
Annen finansinntekt		0	596
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 396 350	0
Annen rentekostnad		69 603	80 693
Annen finanskostnad		0	70
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-532 421</b>	<b>946 268</b>
Resultat før skattekostnad		-1 046 832	377 525
Skattekostnad på resultat	4	78 617	83 055
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 688 873	1 990 247
Overført fra annen egenkapital		2 814 322	1 695 777
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 125 449</b>	<b>294 470</b>



### Balanse

Sparebanken Øst Eiendom AS

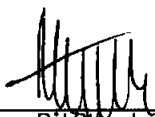
Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	17 048 747	17 311 009
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	116 970	168 820
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 165 717</b>	<b>17 479 829</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	24 440 986	25 837 336
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 440 986</b>	<b>25 837 336</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 606 702</b>	<b>43 317 165</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	196 380	216 814
Andre kortsiktige fordringer		96 728	7 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>293 108</b>	<b>224 778</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	24 263 757	26 249 458
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 556 865</b>	<b>26 474 237</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>66 163 567</b>	<b>69 791 401</b>



## Balanse Sparebanken Øst Eiendom AS


Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	35 150 000	35 150 000
Overkurs		3 676 515	3 676 515
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 826 515</b>	<b>38 826 515</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 023 945	24 873 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 023 945</b>	<b>24 873 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>60 850 460</b>	<b>63 700 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	338 688	303 660
Utsatt skatt	4	2 519 429	2 917 161
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		89 788	69 951
Skyldig offentlige avgifter		67 631	65 912
Konserngjeld	7	2 165 222	2 551 599
Annen kortsiktig gjeld		132 349	182 738
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 454 990</b>	<b>2 870 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 313 107</b>	<b>6 091 021</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>66 163 567</b>	<b>69 791 401</b>

Hokksund, 03.03.2026  
Styret i Sparebanken Øst Eiendom AS

  
Pål Strand  
styreleder

  
Kjell Engen  
nestleder

  
Hilde Draugsvoll  
styremedlem

  
Anne Siri Rhoden Jensen  
styremedlem

  
Gunnar Andre Sanden  
daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapets aktivitet er kjøp, salg, utleie, forvaltning og utvikling av fast eiendom, samt forestå annen næringsvirksomhet som naturlig hører sammen med dette herunder deltakelse i andre selskap. Virksomheten drives i Hokksund.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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 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

Investeringer i datterselskap er vurdert 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Utdelt konsernbidrag til datter øker kostpris.

### 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.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapets pensjonsforpliktelser presenteres i tråd med IAS 19 i henhold til NRS 6. Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner resultatføres i inneværende regnskapsår. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) føres direkte mot egenkapitalen.



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

### Lønnskostnader

	2025	2024
Lønninger	987 143	934 048
Arbeidsgiveravgift	143 346	139 375
Andre ytelser	4 853	723
<b>Sum</b>	<b>1 135 343</b>	<b>1 074 145</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 1,2 årsverk.

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	200 000	0
Pensjonskostnader	11 256	0
Annen godtgjørelse	41 000	0
<b>Sum</b>	<b>252 256</b>	<b>0</b>

## Note 2 Ytelsespensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Fra og med 2012 er det innført innskuddsbasert pensjonsordning for alle nyansatte. Selskapet har fra tidligere en lukket sikret ytelsesbasert pensjonsordning med en pensjonist. Utover dette har selskapet en usikret ytelsesbasert pensjonsordning for pensjonist for lønnsytelser over 12 G. Begge ordningene er aktuarberegnet og inkludert i oppstillingene under. Netto pensjonsforpliktelse utgjør 338 688 pr. 31.12.2025, hvor sikret ytelsesordning utgjør en netto pensjonseiendel på kr 73 769 og usikret pensjonsordning en netto pensjonsforpliktelse på kr 412 457.

Brutto pensjonsforpliktelse utgjorde kr 1 753 722 pr. 31.12.25.

	2025	2024
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	18 680	17 866
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	5 997	7 607
<b>Netto pensjonskostnad*</b>	<b>24 677</b>	<b>25 473</b>

\* Periodisert arbeidsgiveravgift er inkludert med totalt kr 3 111 for 2025.

Netto pensjonsforpliktelser pr. 01.01.	303 660	302 744
Periodens pensjonskostnad	24 678	25 473
Utbetalinger av pensjon	-25 248	-25 178
<b>Netto pensjonsforpliktelse pr. 31.12 inkl. aga</b>	<b>303 090</b>	<b>303 039</b>
Periodens estimatavvik ført direkte mot egenkapitalen	35 598	621
<b>Netto balanseført pensjonsforpliktelse pr. 31.12 inkl. aga</b>	<b>338 688</b>	<b>303 660</b>

Økonomiske forutsetninger	2025	2024
Diskonteringsrente	3,9 %	3,9 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,9 %	3,9 %
Forventet lønnsvekst	3,5 %	3,5 %
Forventet G-regulering	3,75 %	3,75 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	2,40 %	2,80 %



## Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger o.a. fast eiendom	Tomter	Prosjekt	Driftsløsøre inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	20 690 667	3 740 501	1 300 137	623 873	26 355 178
Tilgang kjøpte driftsmidler	61 594	0		0	61 594
<b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b>	<b>20 752 261</b>	<b>3 740 501</b>	<b>1 300 137</b>	<b>623 873</b>	<b>26 416 772</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	8 244 151	0		506 903	8 751 054
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	500 000		0	500 000
<b>Bokført verdi 31.12.2025</b>	<b>12 508 110</b>	<b>3 240 501</b>	<b>1 300 137</b>	<b>116 970</b>	<b>17 165 718</b>
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	-7 920 295	-500 000		-455 053	-8 875 348
Årets avskrivninger	-323 856	0		-51 850	-375 706
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025</b>	<b>-8 244 151</b>	<b>-500 000</b>		<b>-506 903</b>	<b>-9 251 054</b>
Økonomisk levetid	20-100 år			3-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	476 349	561 352
Endring i utsatt skatt	-397 732	-478 297
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>78 617</b>	<b>83 055</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 046 832	377 525
Permanente forskjeller	1 404 182	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 807 872	2 174 074
Avgitt konsernbidrag	-2 165 222	-2 551 598
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	476 349	561 352
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-476 349	-561 352
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	6 245 658	6 632 256	386 598
Gevinst – og tapskonto	5 544 982	6 931 228	1 386 246
Pensjonspremie/- forpliktelse	-338 688	-303 660	35 028
<b>Sum</b>	<b>11 451 952</b>	<b>13 259 824</b>	<b>1 807 872</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>11 451 952</b>	<b>13 259 824</b>	<b>1 807 872</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 519 429</b>	<b>2 917 161</b>	<b>397 732</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2024	35 150 000	3 676 515	24 873 865	63 700 380
Årets resultat			-1 125 449	-1 125 449
Estimatavvik pensjon			-35 598	-35 598
Konsernbidrag avgitt			-1 688 873	-1 688 873
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>35 150 000</b>	<b>3 676 515</b>	<b>22 023 945</b>	<b>60 850 460</b>



## Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Hawø Eiendom AS	DRAMMEN	100,0%	1 219 511	1 219 511	-19 290
Stasjonsgaten 14 AS	DRAMMEN	100,0%	23 221 475	30 936 868	2 434 170
<b>Sum</b>			<b>24 440 986</b>	<b>32 156 379</b>	<b>2 414 880</b>

Sparebanken Øst Eiendom AS har ervervet 200 aksjer i Hawø Eiendom AS den 01.07.2011.  
Sparebanken Øst Eiendom AS har ervervet 1000 aksjer i Stasjonsgaten 14 AS den 29.08.2012.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Bankinnskudd i morbank Sparebanken Øst	24 263 757	26 249 458
Kundefordringer konsern	196 380	216 814
<b>Sum</b>	<b>24 460 137</b>	<b>26 466 272</b>
<b>Gjeld</b>		
Konsernbidrag	2 165 222	2 551 599
<b>Sum</b>	<b>2 165 222</b>	<b>2 551 599</b>

## Note 8 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	74 000	475,0	35 150 000
<b>Sum</b>	<b>74 000</b>		<b>35 150 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SPAREBANKEN ØST	74 000	100,0	100,0

Regnskapet til Sparebanken Øst Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Sparebanken Øst. Sparebanken Øst har forretningsadresse i Stasjonsgata 14, 3300 Hokksund.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 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:



**Shape the future  
with confidence**

- 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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 3. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Johan-Herman Stene  
statsautorisert revisor

Penneo document key: R4WAA-J0RI-8GRU-S3MZO-E0WGF-ANLZ6



# 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."

## Johan-Herman Stene

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5993-4-2411909

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 16:54:42 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.