



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 783 756
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ØST-HUS AS
Forretningsadresse:	Grønli allé 1 1605 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Thomas Østhus Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		3 084 465	2 919 282
Sum inntekter		3 084 465	2 919 282
Kostnader			
Lønnskostnad	3	559 675	505 967
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 375	37 517
Annen driftskostnad	3	1 085 264	1 092 443
Sum kostnader		1 656 314	1 635 926
Driftsresultat		1 428 151	1 283 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		282	239
Annen finansinntekt		14 147	14 006
Sum finansinntekter		14 429	14 245
Annen rentekostnad		868 396	942 936
Sum finanskostnader		868 396	942 936
Netto finans		-853 967	-928 691
Ordinært resultat før skattekostnad		574 183	354 665
Skattekostnad på ordinært resultat	2	124 317	80 521
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 866	274 144
Årsresultat		449 866	274 144
Årsresultat etter minoritetsinteresser		449 866	274 144
Totalresultat		449 866	274 144
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		449 866	274 144
Sum overføringer og disponeringer	9	449 866	274 144



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	29 679 409	29 679 409
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	61 250	72 625
Sum varige driftsmidler		29 740 659	29 752 034
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1	1
Sum finansielle anleggsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		29 740 660	29 752 035
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		91 621	75 627
Sum fordringer		91 621	75 627
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	595 419	490 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 419	490 361
Sum omløpsmidler		687 040	565 988
SUM EIENDELER		30 427 699	30 318 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9,	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
	10		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	3 381 284	2 931 418
Sum opptjent egenkapital		3 381 284	2 931 418
Sum egenkapital	9	3 481 284	3 031 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	25 306 221	25 617 443
Øvrig langsiktig gjeld	5	962 274	1 044 868
Sum annen langsiktig gjeld		26 268 495	26 662 311
Sum langsiktig gjeld		26 268 495	26 662 311
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 465	121 102
Betalbar skatt	2	124 317	80 521
Skyldig offentlige avgifter		45 470	44 154
Kortsiktig konserngjeld	8	77 169	84 525
Annen kortsiktig gjeld		282 500	293 992
Sum kortsiktig gjeld		677 921	624 294
Sum gjeld		26 946 415	27 286 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 427 699	30 318 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 491882

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 783 756
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØST-HUS AS
Forretningsadresse: Grønli allé 1
1605 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Thomas Østhus Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 15.07.2021

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: 990 783 756
ØST-HUS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		3 084 465	2 919 282
Sum inntekter		3 084 465	2 919 282
Kostnader			
Lønnskostnad	3	559 675	505 967
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 375	37 517
Annen driftskostnad	3	1 085 264	1 092 443
Sum kostnader		1 656 314	1 635 926
Driftsresultat		1 428 151	1 283 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		282	239
Annen finansinntekt		14 147	14 006
Sum finansinntekter		14 429	14 245
Annen rentekostnad		868 396	942 936
Sum finanskostnader		868 396	942 936
Netto finans		-853 967	-928 691
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	124 317	80 521
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 866	274 144
Årsresultat		449 866	274 144
Årsresultat etter minoritetsinteresser		449 866	274 144
Totalresultat		449 866	274 144
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		449 866	274 144
Sum overføringer og disponeringer	9	449 866	274 144



Organisasjonsnr: 990 783 756
ØST-HUS AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	29 679 409	29 679 409
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	61 250	72 625
Sum varige driftsmidler		29 740 659	29 752 034

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	1	1
Sum finansielle anleggsmidler		1	1

Sum anleggsmidler		29 740 660	29 752 035
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		91 621	75 627
Sum fordringer		91 621	75 627

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	595 419	490 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 419	490 361

Sum omløpsmidler		687 040	565 988
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		30 427 699	30 318 022
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9, 10	3 381 284	2 931 418
Sum opptjent egenkapital		3 381 284	2 931 418



Sum egenkapital	9	3 481 284	3 031 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	25 306 221	25 617 443
Øvrig langsiktig gjeld	5	962 274	1 044 868
Sum annen langsiktig gjeld		26 268 495	26 662 311
Sum langsiktig gjeld		26 268 495	26 662 311
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 465	121 102
Betalbar skatt	2	124 317	80 521
Skyldig offentlige avgifter		45 470	44 154
Kortsiktig konserngjeld	8	77 169	84 525
Annen kortsiktig gjeld		282 500	293 992
Sum kortsiktig gjeld		677 921	624 294
Sum gjeld		26 946 415	27 286 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 427 699	30 318 022



Organisasjonsnr: 990 783 756
ØST-HUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Thomas Østhus Olsen	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
3

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	488000.00		4392.00

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note
5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note



7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Østhus AS	100.00%	100.00%	77508.00	-9091.00



Årsregnskap 2020 Øst-hus AS

Organisasjonsnr: 990 783 756



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Husleieinntekter		3 084 465	2 919 282
Sum driftsinntekter		3 084 465	2 919 282
Lønnskostnad	3	559 675	505 967
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 375	37 517
Annen driftskostnad	3	1 085 264	1 092 443
Sum driftskostnader		1 656 314	1 635 926
Driftsresultat		1 428 151	1 283 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		282	239
Annen finansinntekt		14 147	14 006
Annen rentekostnad		868 396	942 936
Resultat av finansposter		-853 967	-928 691
Ordinært resultat før skattekostnad		574 183	354 665
Skattekostnad på ordinært resultat	2	124 317	80 521
Ordinært resultat		449 866	274 144
Årsresultat		449 866	274 144
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		449 866	274 144
Sum overføringer	9	449 866	274 144



Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	29 679 409	29 679 409
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	61 250	72 625
Sum varige driftsmidler		<u>29 740 659</u>	<u>29 752 034</u>
Investeringer i datterselskap	7	1	1
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1</u>	<u>1</u>
Sum anleggsmidler		<u>29 740 660</u>	<u>29 752 035</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		91 621	75 627
Sum fordringer		<u>91 621</u>	<u>75 627</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	595 419	490 361
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>595 419</u>	<u>490 361</u>
Sum omløpsmidler		<u>687 040</u>	<u>565 988</u>
Sum eiendeler		<u>30 427 699</u>	<u>30 318 022</u>



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9, 10	3 381 284	2 931 418
Sum opptjent egenkapital		3 381 284	2 931 418
Sum egenkapital	9	3 481 284	3 031 418
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	25 306 221	25 617 443
Øvrig langsiktig gjeld	5	962 274	1 044 868
Sum annen langsiktig gjeld		26 268 495	26 662 311
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		148 465	121 102
Betalbar skatt	2	124 317	80 521
Skyldig offentlige avgifter		45 470	44 154
Kortsiktig konserngjeld	8	77 169	84 525
Annen kortsiktig gjeld		282 500	293 992
Sum kortsiktig gjeld		677 921	624 294
Sum gjeld		26 946 415	27 286 604
Sum egenkapital og gjeld		30 427 699	30 318 022

Fredrikstad, 25.06.2021
Styret i Øst-hus AS

Thomas Østhus Olsen
styreleder/daglig leder



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke. Eiendommene som selskapet eier er boliger, og disse er ikke avskrevet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	29 679 408	284 050	29 963 458
= Anskaffelseskost 31.12.20	29 679 408	284 050	29 963 458
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		222 800	222 800
= Bokført verdi 31.12.20	29 679 408	61 250	29 740 658
Årets ordinære avskrivninger		11 375	11 375
Økonomisk levetid		3-10 år	

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	124 317	80 521
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	124 317	80 521
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	574 183	354 665
Permanente forskjeller	0	39
Endring i midlertidige forskjeller	-9 107	11 303
Skattepliktig inntekt	565 076	366 006
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	124 317	80 521
Sum betalbar skatt i balansen	124 317	80 521

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-12 944	-22 051	-9 107
Sum	-12 944	-22 051	-9 107
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	12 944	22 051	9 107
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Noter til regnskapet 2020

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	492 800	442 899
Arbeidsgiveravgift	66 875	63 068
Andre ytelser	4 392	0
Sum	564 067	505 967

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder
Lønn	488 000
Pensjonsutgifter	
Annen godtgjørelse	4 392

Daglig leder er også styreleder.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 21 250,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	21 250
Andre tjenester	0
Sum honorar til revisor	21 250

Note 4 - Bundne midler

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 109 223 mot skyldig kr 26 641.



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld sikret ved pant:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 306 221	25 617 443
Sum	25 306 221	25 617 443
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2020	2019
Fast eiendom	29 679 409	29 679 409
Sum	29 679 409	29 679 409
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Selskapet har gjeld til følgende nært tilknyttede:	Saldo 31.12.2020	Herav renter
Gjeld til Thomas Ø Olsen	962 274	9 791

Av det langsiktige lånet til Thomas Ø. Olsen er kr 600 000 ansvarlig lån. Ved renteberegning er skjermingsrente for året benyttet.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øst-hus AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Thomas Østhus Olsen	1 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Thomas Østhus Olsen	styreleder/daglig leder	1 000
Totalt antall aksjer		1 000



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Investering i datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Østhus AS	Fredrikstad	100 %	86 599	-9 091	77 508

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	0	0
Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld	0	0
Leverandørgjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	77 169	84 525

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	2 931 418	3 031 418
Årets resultat		449 866	449 866
Pr 31.12	100 000	3 381 284	3 481 284

Note 10 Fortsatt drift

Koronapandemien

"Styret mener det er riktig å avlegge regnskapet under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er per i dag påvirket av krisen gjennom at det tar lengre tid å få tak i leietakere, samt at økonomien hos enkelte av selskapets leietakere er påvirket. Dette har ført til et par utflyttinger i 2020."



Til generalforsamlingen i
Øst-Hus AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øst-Hus AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 449 866. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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.

Side 1 av 2

Plankebyen Revisjon v/ Roy Egil Johansen, Org.nr. 919 706 805 Mva, Rev.reg.nr. 1008407

Mosseveien 39, 1610 Fredrikstad, Mob. 48 16 20 35 roy.johansen@pbrevisjon.no

I kontorfellesskap med Kråkerøy Revisjon og Pluss & Minus AS



Den norske Revisorforening



Plankebyen Revisjon

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Fredrikstad, 25.06.2021



Roy Egil Johansen
Statsautorisert revisor

Plankebyen Revisjon v/ Roy Egil Johansen, Org.nr. 919 706 805 Mva, Rev.reg.nr. 1008407

Mosseveien 39, 1610 Fredrikstad, Mob. 48 16 20 35 roy.johansen@pbrevisjon.no

I kontorfellesskap med Kråkerøy Revisjon og Pluss & Minus AS



Den norske Revisorforening



Årsregnskap 2020

Øst-hus AS

Penneo Dokumentnøkkel: HV6DE-3222P-M2ZBB-CPWEX-F4BP6-ZXW4K

Organisasjonsnr: 990 783 756



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Husleieinntekter		3 084 465	2 919 282
Sum driftsinntekter		3 084 465	2 919 282
Lønnskostnad	3	559 675	505 967
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 375	37 517
Annen driftskostnad	3	1 085 264	1 092 443
Sum driftskostnader		1 656 314	1 635 926
Driftsresultat		1 428 151	1 283 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		282	239
Annen finansinntekt		14 147	14 006
Annen rentekostnad		868 396	942 936
Resultat av finansposter		-853 967	-928 691
Ordinært resultat før skattekostnad		574 183	354 665
Skattekostnad på ordinært resultat	2	124 317	80 521
Ordinært resultat		449 866	274 144
Årsresultat		449 866	274 144
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		449 866	274 144
Sum overføringer	9	449 866	274 144

Penneo Dokumentnøkkel: HV6DE-3222P-M2ZBB-CPWEX-F4BP6-ZXW4K



Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	29 679 409	29 679 409
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	61 250	72 625
Sum varige driftsmidler		29 740 659	29 752 034
Investeringer i datterselskap	7	1	1
Sum finansielle anleggsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		29 740 660	29 752 035
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		91 621	75 627
Sum fordringer		91 621	75 627
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	595 419	490 361
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		595 419	490 361
Sum omløpsmidler		687 040	565 988
Sum eiendeler		30 427 699	30 318 022

Penneo Dokumentnøkkel: HV6DE-3222P-M2ZBB-CPWEX-F4BP6-ZXW4K



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9, 10	3 381 284	2 931 418
Sum opptjent egenkapital		3 381 284	2 931 418
Sum egenkapital	9	3 481 284	3 031 418
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	25 306 221	25 617 443
Øvrig langsiktig gjeld	5	962 274	1 044 868
Sum annen langsiktig gjeld		26 268 495	26 662 311
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		148 465	121 102
Betalbar skatt	2	124 317	80 521
Skyldig offentlige avgifter		45 470	44 154
Kortsiktig konserngjeld	8	77 169	84 525
Annen kortsiktig gjeld		282 500	293 992
Sum kortsiktig gjeld		677 921	624 294
Sum gjeld		26 946 415	27 286 604
Sum egenkapital og gjeld		30 427 699	30 318 022

Fredrikstad, 25.06.2021
Styret i Øst-hus AS

Thomas Østhus Olsen
styreleder/ daglig leder

Øst-hus AS

Penneo Dokumentnøkkel: HV6DE-3222P-M2Z7BB-CPWEX-F4BP6-ZXW4K



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke. Eiendommene som selskapet eier er boliger, og disse er ikke avskrevet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	29 679 408	284 050	29 963 458
= Anskaffelseskost 31.12.20	29 679 408	284 050	29 963 458
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		222 800	222 800
= Bokført verdi 31.12.20	29 679 408	61 250	29 740 658
Årets ordinære avskrivninger		11 375	11 375
Økonomisk levetid		3-10 år	

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	124 317	80 521
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	124 317	80 521
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	574 183	354 665
Permanente forskjeller	0	39
Endring i midlertidige forskjeller	-9 107	11 303
Skattepliktig inntekt	565 076	366 006
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	124 317	80 521
Sum betalbar skatt i balansen	124 317	80 521

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-12 944	-22 051	-9 107
Sum	-12 944	-22 051	-9 107
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	12 944	22 051	9 107
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Noter til regnskapet 2020

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	492 800	442 899
Arbeidsgiveravgift	66 875	63 068
Andre ytelser	4 392	0
Sum	564 067	505 967

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder
Lønn	488 000
Pensjonsutgifter	
Annen godtgjørelse	4 392

Daglig leder er også styreleder.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 21 250,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	21 250
Andre tjenester	0
Sum honorar til revisor	21 250

Note 4 - Bundne midler

Bundne skattetrekksmidler utgjør kr 109 223 mot skyldig kr 26 641.

Penneo Dokumentnøkkel: HV6DE-3222P-M2ZBB-CPWEX-F4BP6-ZXW4K



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld sikret ved pant:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 306 221	25 617 443
Sum	25 306 221	25 617 443
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2020	2019
Fast eiendom	29 679 409	29 679 409
Sum	29 679 409	29 679 409
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Selskapet har gjeld til følgende nært tilknyttede:	Saldo 31.12.2020	Herav renter
Gjeld til Thomas Ø Olsen	962 274	9 791

Av det langsiktige lånet til Thomas Ø. Olsen er kr 600 000 ansvarlig lån. Ved renteberegning er skjermingsrente for året benyttet.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øst-hus AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Thomas Østhus Olsen	1 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Thomas Østhus Olsen	styreleder/ daglig leder	1 000
Totalt antall aksjer		1 000



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Investering i datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor / stemmeandel	Eier- andel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Øst hus AS	Fredrikstad	100 %	86 599	-9 091	77 508

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	0	0
Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld	0	0
Leverandørgjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	77 169	84 525

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	2 931 418	3 031 418
Årets resultat		449 866	449 866
Pr 31.12	100 000	3 381 284	3 481 284

Note 10 Fortsatt drift

Koronapandemien

"Styret mener det er riktig å avlegge regnskapet under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er per i dag påvirket av krisen gjennom at det tar lengre tid å få tak i leietakere, samt at økonomien hos enkelte av selskapets leietakere er påvirket. Dette har ført til et par utflyttinger i 2020."



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."

Thomas Østhus Olsen

På vegne av: Øst-hus AS

Serienummer: 9578-5998-4-969074

IP: 84.234.xxx.xxx

2021-06-25 08:45:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: HV6DE-322JP-M2ZBB-CPWEX-F4BP6-ZXW4K

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/validate>