



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 078 799
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØST EIENDOM HOLDING II AS
Forretningsadresse: Gågata 32
2211 KONGSVINGER

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 Ove Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 02.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	8	25 319 083	25 759 283
Inntekt på andre investeringer		28 400 000	
Gevinst ved realisasjon av aksjer	8		
Tap ved realisasjon av aksjer	8		
Annen driftsinntekt	7		
Sum inntekter		53 719 083	25 759 283
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 251 244	515 965
Sum kostnader		1 251 244	515 965
Driftsresultat		52 467 839	25 243 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	3 337 769	3 362 843
Annen renteinntekt		16 012	19 617
Annen finansinntekt			879 193
Sum finansinntekter		3 353 781	4 261 653
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		38 939 915	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	108 439	16 732
Annen rentekostnad	9	14 162 181	13 314 381
Annen finanskostnad		13 277 272	
Sum finanskostnader		66 487 807	13 331 113
Netto finans		-63 134 027	-9 069 460
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 666 188	16 173 859
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 594 561	3 558 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 071 627	12 615 610
Årsresultat	6	-2 071 627	12 615 610
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 071 627	12 615 610



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		-2 071 627	12 615 610
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		9 430 029
Overført fra annen egenkapital	6	-2 071 627	3 185 581
Sum overføringer og disponeringer		-2 071 627	12 615 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 594 561	
Sum immaterielle eiendeler		8 594 561	
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	185 527 946	185 527 946
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	7	77 716 012	84 066 116
Investeringer i tilknyttet selskap	8	37 300 000	37 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		300 543 958	306 894 062
Sum anleggsmidler		309 138 519	306 894 062
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	589	14 497
Konsernfordringer	7	58 495 509	31 900 377
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		58 496 098	31 914 874
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 139 952	1 368 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 139 952	1 368 521
Sum omløpsmidler		60 636 050	33 283 395
SUM EIENDELER		369 774 569	340 177 457

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (1 000 000 aksjer á kr 0,99)	5, 6	985 929	985 929
Overkurs	6	919 973	919 973
Annen innskutt egenkapital	6	20 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		21 905 902	21 905 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	23 425 014	25 496 641
Sum opptjent egenkapital		23 425 014	25 496 641
Sum egenkapital		45 330 916	47 402 543
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	258 074 778	251 702 038
Langsiktig konserngjeld	7	5 569 454	3 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 000 000	20 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		283 644 232	275 002 038
Sum langsiktig gjeld		283 644 232	275 002 038
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		439	4 520
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	315 518	16 340 535
Annen kortsiktig gjeld		40 483 464	1 427 821
Sum kortsiktig gjeld		40 799 421	17 772 876
Sum gjeld		324 443 653	292 774 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		369 774 569	340 177 457



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 431596

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 078 799
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØST EIENDOM HOLDING II AS
Forretningsadresse: Gågata 32
2211 KONGSVINGER

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 Ove Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 997 078 799
ØST EIENDOM HOLDING II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	8	25 319 083	25 759 283
Inntekt på andre investeringer		28 400 000	
Gevinst ved realisasjon av aksjer	8		
Tap ved realisasjon av aksjer	8		
Annen driftsinntekt	7		
Sum inntekter		53 719 083	25 759 283
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 251 244	515 965
Sum kostnader		1 251 244	515 965
Driftsresultat		52 467 839	25 243 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	3 337 769	3 362 843
Annen renteinntekt		16 012	19 617
Annen finansinntekt			879 193
Sum finansinntekter		3 353 781	4 261 653
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	108 439	16 732
Annen rentekostnad	9	14 162 181	13 314 381
Annen finanskostnad		13 277 272	
Sum finanskostnader		66 487 807	13 331 113
Netto finans		-63 134 027	-9 069 460
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 594 561	3 558 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 071 627	12 615 610
Årsresultat	6	-2 071 627	12 615 610
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 071 627	12 615 610



Totalresultat		-2 071 627	12 615 610
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		9 430 029
Overført fra annen egenkapital	6	-2 071 627	3 185 581
Sum overføringer og disponeringer		-2 071 627	12 615 610



Organisasjonsnr: 997 078 799
ØST EIENDOM HOLDING II AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 8 594 561
Sum immaterielle eiendeler 8 594 561

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 185 527 946 185 527 946
Investering i annet
foretak i samme konsern 8
Lån til foretak i samme
konsern 7 77 716 012 84 066 116
Investeringer i
tilknyttet selskap 8 37 300 000 37 300 000
Sum finansielle
anleggsmidler 300 543 958 306 894 062

Sum anleggsmidler 309 138 519 306 894 062

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 10 589 14 497
Konsernfordringer 7 58 495 509 31 900 377
Krav på innbetaling av
selskapskapital 7
Sum fordringer 58 496 098 31 914 874

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 2 139 952 1 368 521
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 139 952 1 368 521

Sum omløpsmidler 60 636 050 33 283 395

SUM EIENDELER 369 774 569 340 177 457

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Selskapskapital (1 000 000 aksjer á kr 0,99)	5, 6	985 929	985 929
Overkurs	6	919 973	919 973
Annen innskutt egenkapital	6	20 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		21 905 902	21 905 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	23 425 014	25 496 641
Sum opptjent egenkapital		23 425 014	25 496 641
Sum egenkapital		45 330 916	47 402 543
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	258 074 778	251 702 038
Langsiktig konserngjeld	7	5 569 454	3 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 000 000	20 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		283 644 232	275 002 038
Sum langsiktig gjeld		283 644 232	275 002 038
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		439	4 520
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	315 518	16 340 535
Annen kortsiktig gjeld		40 483 464	1 427 821
Sum kortsiktig gjeld		40 799 421	17 772 876
Sum gjeld		324 443 653	292 774 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		369 774 569	340 177 457



Organisasjonsnr: 997 078 799
ØST EIENDOM HOLDING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000000.00	0.99	985929.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Øst Eiendom Holding AS	1000000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

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>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Øst Eiendom	100.00%	100.00%	5170341.00	985012.00
Oslovegen 105 AS				
Øst Eiendom	100.00%	100.00%	1494020.00	190191.00
Digerudveigen 1 AS				
Roseveien 1 AS	100.00%	100.00%	10957577.00	12642533.00
Øst Eiendom	100.00%	100.00%	2150435.00	2677723.00
Sommeroveien 1 AS				
Øst Eiendom	100.00%	100.00%	488594.00	290207.00
Jernbanegata 5 AS				
Øst Eiendom Drift AS	100.00%	100.00%	1079031.00	60745.00
Øst Eiendom Otto	100.00%	100.00%	986973.00	271251.00
Wengs veg 3 AS				
Øst Eiendom Otto	100.00%	100.00%	375525.00	392996.00
Wengs veg 2 AS				
Øst Eiendom Gågata	100.00%	100.00%	880591.00	92431.00
34 AS				
Øst Eiendom Norvald	100.00%	100.00%	2843758.00	578138.00
Strandsvei 43 AS				
Øst Eiendom	100.00%	100.00%	2917768.00	971257.00
Otervegen 11 AS				
Nordisk Handel IV AS	47.33%	47.33%	60506008.00	73604972.00



Deloitte.

Deloitte AS
Sør Arena
Stadionveien 21
inngang 7
NO-4632 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Øst Eiendom Holding II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øst Eiendom Holding II AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 071 627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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 International Standards on Auditing (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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 med revisjonen 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 regnskapet, 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 990 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: QSH57-8TSU3-EZK1B-286Y8-E0A0D-CVZZX



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Øst Eiendom Holding II AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 andre 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 bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 15. april 2021
Deloitte AS

Roar Skuland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QSH57-8TSU3-EZK1B-286Y8-E0A0D-CVZZX



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."

Roar Skuland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-4316789

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-04-16 12:59:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: QSH57-8TSU3-EZK1B-286Y8-E0A0D-CVZJX

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>



Årsregnskap 2020

Øst Eiendom Holding II AS



Øst Eiendom Holding II AS

Innhold

Resultat
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter		2020	2019
<i>Driftsinntekt:</i>				
Inntekt på investering i datterselskap	6	Kr	25 319 083	25 759 283
Aksjeutbytte fra andre konsernselskap	6		28 400 000	0
<i>Sum driftsinntekt</i>			<u>53 719 083</u>	<u>25 759 283</u>
<i>Driftskostnad:</i>				
Annen driftskostnad	4		<u>1 251 244</u>	<u>515 965</u>
<i>Sum driftskostnad</i>			<u>1 251 244</u>	<u>515 965</u>
Driftsoverskudd			<u>52 467 839</u>	<u>25 243 318</u>
<i>Finansinntekt og finanskostnad:</i>				
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		3 337 768	3 362 843
Annen renteinntekt			16 012	19 617
Annen finansinntekt			0	879 193
Verdiendring finansiell eiendel	9		38 939 915	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		108 439	16 732
Annen rentekostnad			14 162 181	13 314 381
Annen finanskostnad			13 277 272	0
<i>Netto finanskostnad</i>			<u>63 134 027</u>	<u>9 069 460</u>
Ordinært resultat før skattekostnad			<u>(10 666 188)</u>	<u>16 173 858</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5		<u>(8 594 561)</u>	<u>3 558 249</u>
ÅRSRESULTAT			<u>(2 071 627)</u>	<u>12 615 609</u>
<i>Overføringer:</i>				
Avgitt konsernbidrag etter skatt			0	9 430 029
Overført annen egenkapital			<u>(2 071 627)</u>	<u>3 185 580</u>
<i>Sum</i>			<u>(2 071 627)</u>	<u>12 615 609</u>



Balanse pr. 31. desember

	Noter	2020	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler:</i>			
Utsatt skattefordel	5	Kr 8 594 561	0
<i>Finansielle eiendeler:</i>			
Investeringer i datterselskap	6	185 527 946	185 527 946
Lån til foretak i samme konsern	7	77 716 012	84 066 116
Investering i tilknyttet selskap	7	37 300 000	37 300 000
<i>Sum finansielle eiendeler</i>		<u>300 543 958</u>	<u>306 894 062</u>
Sum anleggsmidler		<u>309 138 519</u>	<u>306 894 062</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer:</i>			
Fordring på selskap i samme konsern	7	58 495 509	31 900 377
Andre fordringer		589	14 497
<i>Sum fordringer</i>		<u>58 496 098</u>	<u>31 914 874</u>
Bankinnskudd		<u>2 139 952</u>	<u>1 368 521</u>
Sum omløpsmidler		<u>60 636 050</u>	<u>33 283 395</u>
SUM EIENDELER		<u>369 774 569</u>	<u>340 177 457</u>




Øst Eiendom Holding II AS


Balanse pr. 31. desember

	Noter		2020	2018
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
<i>Innskutt egenkapital:</i>				
Aksjekapital	2,3	Kr	985 929	985 929
Overkurs	3		919 973	919 973
Annen innskutt egenkapital	3		<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
<i>Sum innskutt egenkapital</i>			<u>21 905 902</u>	<u>21 905 902</u>
<i>Opptjent egenkapital:</i>				
Annen egenkapital	3		<u>23 425 014</u>	<u>25 496 641</u>
Sum egenkapital			<u>45 330 916</u>	<u>47 402 543</u>
Gjeld				
<i>Annen langsiktig gjeld</i>				
Gjeld til foretak i samme konsern	7		5 569 454	3 300 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		258 074 778	251 702 038
Øvrig langsiktig gjeld	8		<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
<i>Sum annen langsiktig gjeld</i>			<u>283 644 232</u>	<u>275 002 038</u>
<i>Kortsiktig gjeld:</i>				
Gjeld til foretak i samme konsern	7		315 518	16 340 535
Finansiell eiendel til virkelig verdi	9		38 939 915	0
Leverandørgjeld			439	4 520
Annen kortsiktig gjeld			<u>1 543 549</u>	<u>1 427 821</u>
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>			<u>40 799 421</u>	<u>17 772 876</u>
Sum gjeld			<u>324 443 653</u>	<u>292 774 914</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			<u>369 774 569</u>	<u>340 177 457</u>

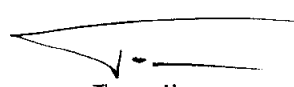
Kristiansand, 15. april 2021



Tor Jørgen Reme
Styrets leder



Kristoffer Haugenes
Styremedlem



Thomas Hansen
Styremedlem



Noter til regnskapet

31. desember 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap

Datterselskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Det vil si at eventuell urealisert verdistigning ikke vil fremkomme i regnskapet og verdifall ikke regnskapsføres før det vurderes å være varig.

Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av	1 000 000	0,99	985 929
Selskapets aksjonærer pr 31.12 er:	Styrets eierinteresse i aksjonær:	Antall	%
Øst Eiendom Holding AS	Tor Jørgen Reme (Styrets leder)	1 000 000	100 %

Alle aksjer gir samme rett i selskapet.

Note 3 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	985 929	919 973	20 000 000	25 496 641	47 402 543
Årets resultat			4 974 987	(7 046 614)	(2 071 627)
Egenkapital 31.12	985 929	919 973	24 974 987	18 450 026	45 330 916

Note 4 Lønnskostnader etc.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha obligatorisk tjeneste pensjon. Det er verken utbetalt honorar eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret.

Honorar til revisor (beløp ekskl. mva)	2020	2019
Lovpålagt revisjon	14 000	13 000
Regnskapsteknisk bistand	22 400	16 400
Sum	36 400	29 400



Øst Eiendom Holding II AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2020	2019
Endring utsatt skatt	(8 594 561)	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	3 558 249
Sum	(8 594 561)	3 558 249

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	(10 666 188)	16 173 859
Permanent forskjell	10 539 915	(25 759 283)
Mottatt konsernbidrag	0	25 759 283
Årets skattegrunnlag	(126 273)	16 173 859
Betalbar skatt (22%)	0	3 558 249
Skatt på avgitt konsernbidrag	0	(3 558 249)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2020	2019
Finansielle instrumenter	(38 939 915)	0
Underskudd til fremføring	(126 273)	0
Netto midlertidige forskjeller	(39 066 188)	0
Utsatt skattefordel (22%)	(8 594 561)	0

Note 6 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Eierandel	Mottatt konsernbidrag	Balanseført verdi	Årsresultat 2020	Egenkapital 31.12.20
ØE Oslovegen 105 AS	100 %	1 247 319	12 410 083	985 012	5 170 341
ØE Digerudveien 1 AS	100 %	341 649	2 635 448	190 191	1 494 020
Roseveien 1 AS	100 %	16 769 732	105 784 832	12 642 533	10 957 577
ØE Sommeroveien 1 AS	100 %	3 627 969	33 623 082	2 677 723	2 150 435
ØE Jernbanegata 5 AS	100 %	352 645	3 457 742	290 207	488 594
ØE Drift AS	100 %	0	4 508 898	60 745	1 079 031
ØE Otto Wengs Veg 3 AS	100 %	423 863	1 716 144	271 251	986 973
ØE Otto Wengs Veg 2 AS	100 %	399 400	3 609 254	392 996	375 525
ØE Gågata 34 AS	100 %	224 943	3 753 523	92 431	880 591
ØE Norvald Strandsvei 43 AS	100 %	844 915	5 639 260	578 138	2 843 758
ØE Otervegen 11 AS	100 %	1 086 648	8 389 680	971 257	2 917 768
Sum		25 319 083	185 527 946	19 152 484	29 344 613

Det er utabeidet konsernregnskap med TJ Reme AS som konsernspiss.

Tilknyttet selskap:	Mottatt utbytte	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat 2020	Egenkapital 31.12.20
Nordisk Handel IV AS	28 400 000	47,33 %	37 300 000	73 604 972	60 506 008



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konserninterne fordringer:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2020	2019	2020	2019
Selskap				
Øst Eiendom Oslovegen 105 AS	1 356 747	1 992 903	5 100 000	4 196 104
Øst Eiendom Digerudveien 1 AS	561 593	519 789	2 600 000	2 200 000
TJ Reme AS	0	772 177	0	10 800 000
Øst Eiendom Holding AS	526 315	405 587	33 369 454	14 550 000
Roseveien 1 AS	18 040 815	18 323 953	20 525 000	23 625 000
Øst Eiendom Sommerveien 1 AS	3 958 499	3 985 856	5 700 000	5 700 000
Øst Eiendom Jernbanegata 5 AS	414 885	564 686	2 566 698	2 074 678
Øst Eiendom Drift AS	153 122	57 378	1 384 901	3 300 000
Øst Eiendom Otto Wengs Veg 3 AS	659 091	701 367	3 257 326	2 610 551
Øst Eiendom Otto Wengs Veg 2 AS	411 961	285 564	383 482	490 000
Øst Eiendom Gågata 34 AS	375 657	355 239	1 500 000	1 200 000
Øst Eiendom Norvald Strandsvei 43 AS	1 022 044	128 398	1 329 151	2 222 130
Øst Eiendom Otervegen 11 AS	1 086 648	1 557 981	0	0
NR Eiendom AS	0	173 210	0	4 517 500
Nordisk Handel IV AS	28 400 000	69 407	0	6 580 153
Andre fordringer konsern	1 528 132	2 006 882	0	0
Sum	58 495 509	31 900 377	77 716 012	84 066 116

Konsernintern gjeld:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2020	2019	2020	2019
Selskap				
Øst Eiendom Norvald Strandsvei 43 AS	0	892 979	0	0
Øst Eiendom Drift AS	0	3 191 099	0	0
Øst Eiendom Otervegen 11 AS	0	14 759	0	1 300 000
Øst Eiendom Holding AS	0	12 089 781	0	0
Øst Eiendom Otto Wengs Veg 2 AS	0	106 518	0	0
Parkgaten 8 AS	97 518	1 973	5 569 454	2 000 000
Annen konserngjeld	218 000	43 426	0	0
Sum	315 518	16 340 535	5 569 454	3 300 000

Langsiktig lån til datterselskap renteberegnes med 3-7%. Lånet nedbetales/innfris etter nærmere avtale.

Note 8 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	258 074 778	251 702 038
Øvrig langsiktig gjeld	20 000 000	20 000 000
Sum	278 074 778	271 702 038

Gjeld er sikret med pant i datterselskapenes eiendommer.

Note 9 Rentebytteavtaler

Selskapet har to rentebytteavtaler pr 31.12.20. En i EUR og en i NOK, som har varighet til februar 2038.

Rentebytteavtale i NOK fungerer som sikkerhet for rentesvingninger på selskapet lån i NOK. Effekt av denne rentebytteavtalene føres og periodiseres sammen med rentekostnader i henhold til reglene for sikringsbokføring.

Rentebytteavtalen ville ved eventuell innløsning 31. desember 2020 medføre et tap på ca. 55,1 MNOK

Beløpet er i samsvar med NGMP ikke avsatt som forpliktelse pr 31. desember.

Ettersom selskapet ikke lenger har gjeld i EUR, så er den negative forpliktelsen ("Dirty value") knyttet til rentebytteavtalen i EUR avsatt som forpliktelse pr 31.12.20.



Øst Eiendom Holding II AS

Note 10 Fellesregistrering mva

Selskapet inngår i fellesregistrering for merverdiavgift sammen med Øst Eiendom Holding II AS og dets datterselskaper. Selskapet er således solidarisk ansvarlig for annet konsernselskaps merverdiavgiftsforpliktelser.