



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Ringdal Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter og andre inntekter	1	2 833 284	2 508 125
Verdiendring investeringseiendom	1,2		
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 833 284</b>	<b>2 508 125</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	1 449 208	1 242 873
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 449 208</b>	<b>1 242 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 384 076</b>	<b>1 265 252</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 554	
Annen finansinntekt			1 717
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 554</b>	<b>1 717</b>
Annen rentekostnad		422 209	306 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>422 209</b>	<b>306 086</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-420 655</b>	<b>-304 369</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>963 421</b>	<b>960 883</b>
Skattekostnad	4	211 952	211 394
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>751 469</b>	<b>749 489</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>751 469</b>	<b>749 489</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	-410 647	
Overføring til/fra annen egenkapital	5	-340 822	-749 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-751 469</b>	<b>-749 489</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2,11	27 500 000	27 500 000
Sum varige driftsmidler		27 500 000	27 500 000
Sum anleggsmidler		27 500 000	27 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		263 843	436 914
Andre fordringer		29 128	43 007
Konsernfordringer	6	4 618 248	4 628 248
Sum fordringer		4 911 219	5 108 169
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		932 820	666 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		932 820	666 550
Sum omløpsmidler	7	5 844 039	5 774 719
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 344 039</b>	<b>33 274 719</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	174 000	174 000
Overkurs	5	307 847	307 847
Annen innskutt egenkapital	5	499 582	499 582



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>981 429</b>	<b>981 429</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	5	11 734 920	11 734 920
Annen egenkapital	5	3 853 457	3 512 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 588 377</b>	<b>15 247 555</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>16 569 806</b>	<b>16 228 984</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 412 096	4 315 967
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 412 096</b>	<b>4 315 967</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,11	11 620 000	12 180 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 620 000</b>	<b>12 180 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 032 096</b>	<b>16 496 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		51 219	14 221
Skyldige offentlige avgifter		56 600	
Kortsiktig konserngjeld	6	526 470	
Annen kortsiktig gjeld		107 848	535 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>742 137</b>	<b>549 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 774 233</b>	<b>17 045 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 344 039</b>	<b>33 274 719</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 581065

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Ringdal Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 990 325 162  
ØSTRE STRANDGATE 31 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter og andre inntekter	1	2 833 284	2 508 125
Verdiendring investeringseiendom	1, 2		
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 833 284</b>	<b>2 508 125</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	1 449 208	1 242 873
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 449 208</b>	<b>1 242 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 384 076</b>	<b>1 265 252</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 554	
Annen finansinntekt			1 717
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 554</b>	<b>1 717</b>
Annen rentekostnad		422 209	306 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>422 209</b>	<b>306 086</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-420 655</b>	<b>-304 369</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad</b>	4	<b>963 421</b>	<b>960 883</b>
Skattekostnad		211 952	211 394
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>751 469</b>	<b>749 489</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>751 469</b>	<b>749 489</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	-410 647	
Overføring til/fra annen egenkapital	5	-340 822	-749 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-751 469</b>	<b>-749 489</b>



Organisasjonsnr: 990 325 162  
ØSTRE STRANDGATE 31 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2,11	27 500 000	27 500 000
Sum varige driftsmidler		27 500 000	27 500 000
Sum anleggsmidler		27 500 000	27 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		263 843	436 914
Andre fordringer		29 128	43 007
Konsernfordringer	6	4 618 248	4 628 248
Sum fordringer		4 911 219	5 108 169
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		932 820	666 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		932 820	666 550
Sum omløpsmidler	7	5 844 039	5 774 719
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 344 039</b>	<b>33 274 719</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	174 000	174 000
Overkurs	5	307 847	307 847
Annen innskutt egenkapital	5	499 582	499 582
Sum innskutt egenkapital		981 429	981 429
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	5	11 734 920	11 734 920
Annen egenkapital	5	3 853 457	3 512 635
Sum opptjent egenkapital		15 588 377	15 247 555
Sum egenkapital	5	16 569 806	16 228 984



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 412 096	4 315 967
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>4 412 096</b>	<b>4 315 967</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,11	11 620 000	12 180 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 620 000</b>	<b>12 180 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 032 096</b>	<b>16 496 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		51 219	14 221
Skyldige offentlige avgifter		56 600	
Kortsiktig konsemgjeld	6	526 470	
Annen kortsiktig gjeld		107 848	535 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>742 137</b>	<b>549 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 774 233</b>	<b>17 045 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 344 039</b>	<b>33 274 719</b>



Organisasjonsnr: 990 325 162  
ØSTRE STRANDGATE 31 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	174000.00	1.00	174000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bris Invest AS	174000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	174000.00	100.00%	

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

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



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

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Østre Strandgate 31 AS

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Strandgate 31 AS som viser et overskudd på NOK 751.469. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



Uavhengig revisors beretning 2022 for Østre Strandgate 31 AS

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Side - 2 - av 3



Uavhengig revisors beretning 2022 for Østre Strandgate 31 AS

---

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

*Kristiansand, 26.juni 2023*

**Revisjon Sør AS**

Leif S. Sørensen  
Statautorisert revisor



Østre Strandgate 31 AS

---

## Årsrapport for 2022

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling

### Revisjonsberetning

Pemso Dokumentnøkkel: 0420T-EEYOT-V5N6T-2CPH6-Q06HM-13MEV



## Østre Strandgate 31 AS

Org. nr. 990325162

Resultatregnskap	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter og andre inntekter	1	2 833 284	2 508 125
Verdiendring investeringseiendom	1,2	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 833 284</b>	<b>2 508 125</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	1 449 208	1 242 873
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 449 208</b>	<b>1 242 873</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 384 076</b>	<b>1 265 252</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 554	0
Annen finansinntekt		0	1 717
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 554</b>	<b>1 717</b>
Annen rentekostnad		422 209	306 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>422 209</b>	<b>306 086</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-420 655</b>	<b>-304 369</b>
Resultat før skattekostnad		963 421	960 883
Skattekostnad	4	211 952	211 394
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>751 469</b>	<b>749 489</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsemdrag	5	-410 647	0
Overføring til/fra annen egenkapital	5	-340 822	-749 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-751 469</b>	<b>-749 489</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 0420T-EEYOT-V5N6T-2CPH6-Q06HM-13MEV



## Østre Strandgate 31 AS

Org. nr: 990325162

Balanse pr. 31.12	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	2,11	27 500 000	27 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		263 843	436 914
Andre fordringer		29 128	43 007
Konsernfordringer	6	4 618 248	4 628 248
<b>Sum fordringer</b>		<u>4 911 219</u>	<u>5 108 169</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		932 820	666 550
<b>Sum omløpsmidler</b>	7	<u>5 844 039</u>	<u>5 774 719</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 344 039</b>	<b>33 274 719</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 0420T-EEYOT-V5N6T-2CPH6-Q06HM-13MEV



## Østre Strandgate 31 AS

Org. nr: 990325162

Balanse pr. 31.12	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	174 000	174 000
Overkurs	5	307 847	307 847
Annen innskutt egenkapital	5	499 582	499 582
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>981 429</b>	<b>981 429</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	5	11 734 920	11 734 920
Annen egenkapital	5	3 853 457	3 512 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 588 377</b>	<b>15 247 555</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>16 569 806</b>	<b>16 228 984</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	4 412 096	4 315 967
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 412 096</b>	<b>4 315 967</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,11	11 620 000	12 180 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 620 000</b>	<b>12 180 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 032 096</b>	<b>16 496 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		51 219	14 221
Skyldige offentlige avgifter		56 600	0
Kortsiktig konserngjeld	6	526 470	0
Annen kortsiktig gjeld		107 848	535 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>742 137</b>	<b>549 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 774 233</b>	<b>17 045 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 344 039</b>	<b>33 274 719</b>

Kristiansand 26.06.2023

\_\_\_\_\_  
Knut Harald Nilsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hilde Ringdal Nilsen  
Daglig leder

\_\_\_\_\_  
Dag Rune Løvdal  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 0420T-EEYOT-V5N6T-2CPH6-Q06HM-13MEV



## Regnskapsprinsipper

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

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

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

## Sammenheng av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

## Basisprinsipper

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

### \* Investeringseiendommer

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

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

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

## Valuta

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

## Investeringseiendom

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

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

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

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

## Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

### \* Utlån og fordringer

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

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

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

### Kontanter og kontantekvivalenter

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

## Aksjekapital og overkurs

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



## Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

\* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

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

## Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes

leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

## Utbytte og konsernbidrag

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

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

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

## Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

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

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

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

## Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

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

## Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

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

## Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Østre Strandgate 31 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2022.

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

## Hendelser etter balansedagen

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

## Nærstående parter

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

## Kontantstrømpoppstilling

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


**Østre Strandgate 31 AS**
**Noter til årsregnskapet 2022**
**Note 1 Driftsinntekter**

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>		
Leieinntekter fast eiendom	2 833 284	2 508 125
Verdiendring investeringseiendom	-	-
<b>Sum</b>	<b>2 833 284</b>	<b>2 508 125</b>

**Geografisk fordeling**

Norge	2 833 284	2 508 125
<b>Sum</b>	<b>2 833 284</b>	<b>2 508 125</b>

**Note 2 Investeringseiendom**

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
<b>Bokført verdi pr 1.1.</b>	<b>27 500 000</b>	<b>27 500 000</b>
Anskaffelseskost 1.1.	12 158 000	12 158 000
Årets tilgang	-	-
Årets øvngang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	12 158 000	12 158 000
Verdiregulering 1.1.	15 342 000	15 342 000
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	-	-
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	15 342 000	15 342 000
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>27 500 000</b>	<b>27 500 000</b>

1) Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har innhentet ekstern takst for verdi av eiendommen. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt.

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

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2022. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

**Revisor**

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik	2022	2021
Ordinær revisjon eks mva	12 000	14 500
Bistand eks mva	11 000	16 800
<b>Sum godtgjørelse eks mva til revisor</b>	<b>23 000</b>	<b>31 300</b>

**Note 4 Skatt**

	31.12.	1.1.
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>		
Investeringseiendom	20 272 370	20 028 397
Fordringer	(217 387)	(17 387)
Underskudd til fremføring	-	(392 978)
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>20 054 983</b>	<b>19 618 032</b>
<b>22 % utsatt skatt</b>	<b>4 412 096</b>	<b>4 315 967</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 0420T-EEYOT-V5N61-ZCPH6-Q06HM-13MEV


**Østre Strandgate 31 AS**
**Noter til årsregnskapet 2022**

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	963 421	960 883
Permanente forskjeller		
Endring i midlertidige forskjeller	(43 973)	(244 551)
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	919 448	716 332
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	919 448	716 332
Avgitt konsernbidrag	(526 470)	-
Anvendt fremførbart underskudd	(392 978)	(716 332)
Årest skattegrunnlag	-	-
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	-	-
Skatteeffekt av konsernbidrag	115 823	-
Endring i utsatt skatt	96 129	211 394
Sum skattekostnad	211 952	211 394

**Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	ek	urealiserte	Annex	Sum
Egenkapital pr 1.1.2022	174 000	307 847	499 582	11 734 920	3 512 635	16 228 984
Brutto avsatt fond urealiserte gev.	-	-	-	-	-	-
Utsatt skatt på fond urealiserte gev.	-	-	-	-	-	-
Effekt av endret skattesats	-	-	-	-	-	-
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	(410 647)	(410 647)
Årets resultat	-	-	-	-	751 469	751 469
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>174 000</b>	<b>307 847</b>	<b>499 582</b>	<b>11 734 920</b>	<b>3 853 457</b>	<b>16 569 806</b>

**Note 6 Mellomværende med selskap samme konsern**

	Kortsiktig fordring	
	31.12.2022	31.12.2021
Bris Invest AS	4 618 248	4 628 248
Lån er ikke renteberegnet og det er ikke avtalt nedbetalingsplan.		
	Konsernbidrag	
	31.12.2022	31.12.2021
Avgitt konsernbidrag til Bris Invest AS	526 470	-

**Note 7 Finansielle instrumenter etter kategori**

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Pr 31.12.2022</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	4 911 219	-	-	-	4 911 219
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Konter	932 820	-	-	-	932 820
<b>Sum</b>	<b>5 844 039</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 844 039</b>
		virkelig verdi	benyttet for forpliktelse til		Sum
Forpliktelse	-	-	-	-	-
Lån	-	-	-	11 620 000	11 620 000
Derivater	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	742 137	742 137
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 362 137</b>	<b>12 362 137</b>

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



Østre Strandgate 31 AS

Noter til årsregnskapet 2022

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	174 000	1	174 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

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

## Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Ingen transaksjoner med nærstående parter i 2022.

## Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori

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

### Renterisiko

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

### Kredittisiko

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

### Likviditetsrisiko

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

## Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner, annen langsiktig og pantsettelse

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende	11 620 000	12 180 187
Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet for pantelån:		
Investeringseiendommer	27 500 000	27 500 000

## Note 12 Hendelser etter balansedagen

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

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 0420T-EEYOT-V5N6T-ZCPH6-Q06HM-13MEV



**Kontantstrømoppstilling**  
**Østre Strandgate 31 AS - 2022**

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	963 421	960 883
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	-	-
Verdiendring investeringseiendom	-	-
Endring i fordringer	(248 653)	31 419
Endring i leverandørgjeld	36 998	(108 370)
Endring i andre tidsavgrensninger	74 691	107 534
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>826 457</b>	<b>991 466</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktig gjeld	(560 187)	(559 813)
Kapitalforhøyelse	-	-
Endring mellomværende konsernselskaper	-	-
Utbetaling konsernbidrag	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(560 187)</b>	<b>(559 813)</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>266 270</b>	<b>431 653</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1</b>	<b>666 550</b>	<b>234 897</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12</b>	<b>932 820</b>	<b>666 550</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 0420T-EEYOT-V5N6T-2CPH6-Q06HM-13MEV



## 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."

### Hilde Ringdal Nilsen

Daglig leder

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1063997

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-29 11:10:12 UTC



### Dag Rune Løvdal

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1599746

IP: 78.41.xxx.xxx

2023-06-30 09:17:18 UTC



### Knut Harald Nilsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1064091

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-06-30 13:16:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0420T-EEYOT-V5N6T-2CPH6-Q06HM-13MEV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>