



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 285 494  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØST EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Gågata 32  
2211 KONGSVINGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas 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, 17.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		84 000	0
Inntekt på investering i datterselskap		32 654 852	13 074 473
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 738 852</b>	<b>13 074 473</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 397 785	1 569 742
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		169 111	41 609
Annen driftskostnad		1 541 828	1 773 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 108 724</b>	<b>3 385 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 630 128</b>	<b>9 689 256</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		395 830	402 958
Annen renteinntekt		1 685	299
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>397 515</b>	<b>403 257</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 431 213	2 676 700
Annen rentekostnad		2 297 371	1 998 914
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 728 584</b>	<b>4 675 614</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 331 069</b>	<b>-4 272 357</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 299 059</b>	<b>5 416 899</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 485 147	1 191 718
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 784 206</b>	<b>4 225 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 784 206</b>	<b>4 225 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		0	17 277 283
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 784 206	-13 052 102
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>22 784 206</b>	<b>4 225 181</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		2 458 944	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 458 944</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre driftsmidler		605 465	750 777
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>605 465</b>	<b>750 777</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		214 563 210	214 563 210
Lån til foretak i samme konsern		16 945 178	9 079 153
Investeringer i tilknyttet selskap		846 879	846 879
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		53 121	53 121
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>232 408 388</b>	<b>224 542 363</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>235 472 797</b>	<b>225 293 140</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		47 879	38 563
Konsernfordringer		32 937 272	13 821 455
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 985 151</b>	<b>13 860 018</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		658 927	173 142
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>658 927</b>	<b>173 142</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 644 078</b>	<b>14 033 160</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>269 116 875</b>	<b>239 326 300</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		3 000 000	3 000 000
Overkurs		46 030 145	46 030 145
Annen innskutt egenkapital		8 010 208	8 010 208
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>57 040 353</b>	<b>57 040 353</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 784 206	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 784 206</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 824 559</b>	<b>57 040 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		0	26 203
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>26 203</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		659 422	758 180
Langsiktig konserngjeld		154 381 418	62 931 865
Øvrig langsiktig gjeld		24 725 594	94 991 604
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>179 766 434</b>	<b>158 681 649</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>179 766 434</b>	<b>158 707 852</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 202 308	120 053
Skyldige offentlige avgifter		217 154	86 730
Kortsiktig konserngjeld		7 540 055	22 974 493
Annen kortsiktig gjeld		566 365	396 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 525 882</b>	<b>23 578 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>189 292 316</b>	<b>182 285 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>269 116 875</b>	<b>239 326 300</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		58 984 238	68 108 662
Salgsinntekt		173 966	8 262 142
Annen driftsinntekt		8 072 509	
<b>Sum inntekter</b>		<b>67 230 713</b>	<b>76 370 804</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		651 911	1 420 267
Lønnskostnad		7 477 086	7 266 787
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		222 876	102 624
Verdiendring investeringseiendommer		-58 913 524	-7 865 386
Annen driftskostnad		3 941 675	11 642 923
<b>Sum kostnader</b>		<b>-46 619 976</b>	<b>12 567 215</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>113 850 689</b>	<b>63 803 589</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 254 800	1 225 312
Annen renteinntekt		26 429	32 403
Annen finansinntekt		1 957 384	7 787 844
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 238 613</b>	<b>9 045 559</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		36 606 559	7 440 359
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 544 971	1 074 082
Annen rentekostnad		24 410 932	31 071 464
Annen finanskostnad		30 170 335	5 264 919
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 732 797</b>	<b>44 850 824</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-90 494 184</b>	<b>-35 805 265</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 356 505</b>	<b>27 998 324</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-8 983 098	1 768 962
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>32 339 603</b>	<b>26 229 362</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat		32 339 603	26 229 362



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre immaterielle eiendeler		5 028 984	5 041 481
Utsatt skattefordel		26 472 063	16 176 988
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>31 501 047</b>	<b>21 218 469</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendommer		780 722 057	897 824 852
Tomt og annen eiendom		0	3 516 163
Andre driftsmidler		746 117	879 194
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>781 468 174</b>	<b>902 220 209</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		16 945 178	38 163 994
Investeringer i tilknyttet selskap		846 879	846 879
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		53 121	53 121
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 845 178</b>	<b>39 063 994</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>830 814 399</b>	<b>962 502 672</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt i arbeid		6 366 243	5 248 834
<b>Sum varer</b>		<b>6 366 243</b>	<b>5 248 834</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		230 681	273 452
Andre fordringer		3 071 362	5 953 327
Konsernfordringer		300 558	2 450 564
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 602 601</b>	<b>8 677 343</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 068 409	4 294 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 068 409</b>	<b>4 294 841</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		33 037 253	18 221 018
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>863 851 652</b>	<b>980 723 690</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		3 000 000	3 000 000
Overkurs		46 030 145	46 030 145
Annen innskutt egenkapital		8 010 208	8 010 208
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>57 040 353</b>	<b>57 040 353</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		143 581 588	109 497 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>143 581 588</b>	<b>109 497 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>200 621 941</b>	<b>166 538 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		258 406 981	362 459 409
Langsiktig konserngjeld		57 775 303	25 758 131
Øvrig langsiktig gjeld		45 078 074	115 343 384
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>361 260 358</b>	<b>503 560 924</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>361 260 358</b>	<b>503 560 924</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		178 343 607	187 282 248
Første års avdrag langsiktig gjeld		9 868 882	16 800 266
Leverandørgjeld		2 197 287	2 452 223
Betalbar skatt		261 023	402 094
Skyldige offentlige avgifter		1 144 787	1 584 895
Kortsiktig konserngjeld		2 455 882	18 529 440
Finansiell forpliktelse til virkelig verdi		100 475 500	73 960 941



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen kortsiktig gjeld		7 222 385	9 612 584
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>301 969 353</b>	<b>310 624 691</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>663 229 711</b>	<b>814 185 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>863 851 652</b>	<b>980 723 690</b>



# Konsernregnskap 2020

**Øst Eiendom Holding AS**



Øst Eiendom Holding AS

---

## Innhold

Årsberetning  
Resultat  
Balanse  
Kontantstrømanalyse  
Noter  
Revisjonsberetning



Øst Eiendom Holding AS

## Årsberetning 2020

### Virksomhetens art og hvor den drives

Øst Eiendom Holding AS driver med forvaltning av aksjer og utfører oppgaver som er naturlig for et holdingselskap. Forretningskontoret er i Kongsvinger, med avdelingskontor i Kristiansand og Oslo. Selskapet er morselskap i konsern som driver med utleie, forvaltning og kjøp/salg av eiendommer i Sør-Norge, Sverige og Finland.

### Fortsatt drift

Morselskapets og konsernets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Konsernets og morselskapets inntjening og økonomiske stilling vurderes å være tilfredsstillende. Det forventes gode økonomiske resultater de nærmeste årene.

### Redegjørelse for årsregnskapet og fremtidig utvikling

Konsernet viser en driftsinntekt på MNOK 67 i 2020 mot MNOK 76 i 2019. Resultatet etter skatt er i 2020 MNOK 33 mot MNOK 26 i 2019.

Morselskapet har et resultat etter skatt i 2020 på MNOK 23 mot MNOK 4 i 2019. Selskapets overskudd vil kunne variere med bakgrunn i varierende inntekt fra investeringer i datterselskap.

Konsernet solgte 2 eiendomsselskaper i Sverige i 2020, hvor vederlaget i all hovedsak gått til nedbetaling av konsernets gjeld.

Styret ser for seg videre bearbeiding av eiendomsporteføljen gjennom utvikling, kjøp og salg.

### Finansiell og operasjonell risiko

Konsernets finansielle risiko knytter seg primært til gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet har en vektning av faste og flytende renter på sine engasjement, og er således moderat eksponert for renteendringer. Videre er deler av konsernets gjeld i utenlandsk valuta, og konsernet er således eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet søker imidlertid å utligne valutaeksponeringen ved å balansere eiendeler og gjeld i samme valuta. Styret vurderer således den finansielle risikoen til å være akseptabel for konsernet.

Den operasjonelle risikoen for eiendomsporteføljen knytter seg primært til risiko i leieforhold. Konsernet satser på langsiktige leieavtaler med leietakere med forsvarlig økonomisk soliditet.

Selskapet og konsernet ansees å ha en tilfredsstillende likviditet til å møte de løpende forpliktelser til enhver tid.

### Verdsettelse av investeringseiendom eiet via egne datterselskap

Ved verdsettelsen av eiendommene trekkes det fra en forventet rabatt/reduksjon for de eiendommene som ved et eventuelt salg vil bli solgt som aksjeselskap fremfor eiendom. Denne reduksjonen er i samsvar med det som praktiseres ved tilsvarende transaksjoner i markedet. Konsernet legger således til grunn at et eventuelt salg av eiendom skjer ved salg av rene eiendomsaksjeselskap. Bokført verdi av investeringseiendommene tilsvarer dermed forventet verdi og betaling for eiendommene ved salg som aksjeselskap. Styret mener en slik fremstilling gir et mest mulig rettviseende bilde. Viser for øvrig til omtale i note 1 til konsernregnskapet.



## Øst Eiendom Holding AS

### Arbeidsmiljø og likestilling

Styret anser arbeidsmiljøet og den generelle trivsel i selskapet og konsernet som tilfredsstillende. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette felt, men ledelsen vil til enhver tid vurdere tiltak som kan forbedre arbeidsmiljøet ytterligere. Sykefraværet blant de ansatte har vært å betrakte som normalt i 2020. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i løpet av året.

Konsernet hadde pr 31.12.2020 ansatt 6 menn og 1 kvinne. Selskapet er opptatt av å fremme likestilling i henhold til norsk lov.

### Rettvisende bilde

Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har fulgt utviklingen av Covid19-pandemien nøye, og vurderer løpende både nåværende og potensielle konsekvenser for konsernets drift. På tidspunktet for regnskapsavleggelsen har ikke situasjonen påvirket selskapet i vesentlig grad, og styret estimerer eventuelle fremtidige finansielle konsekvenser for konsernet til å være begrenset.

Videre har det ikke inntrådt hendelser etter årets utgang som vil ha vesentlig betydning for årsregnskapet.

### Ytre miljø og bærekraftsmål

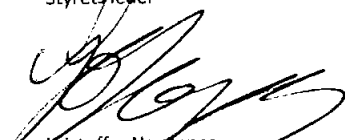
Vi ønsker å bidra til en bedre verden, både gjennom vår overordnede visjon, vårt verdigrunnlag og hvordan vi driver vår forretning og forvalter våre ressurser. Vi støtter FNs bærekraftsmål, og har valgt oss ut noen som vi vil bidra aktivt til, både direkte og indirekte.

Styret legger til grunn at alle offentlige krav til det ytre miljø skal være oppfylt, og har ingen indikasjoner på alvorlige avvik. Ved bygging og rehabilitering legges det vekt på at byggene skal være miljøvennlige og energieffektive.


Kristiansand, 15. april 2021



Tor Jørgen Reme  
Styrets leder



Kristoffer Haugenes  
Daglig leder



Jørgen Reme  
Styremedlem



Øst Eiendom Holding AS

## Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

<i>Morselskap</i>			<i>Note</i>	<i>Konsern</i>	
	2020	2019		2020	2019
Kr	0	0	8	Kr 58 984 238	68 108 662
	84 000	0	8	173 966	8 262 142
	0	0		8 072 509	0
	32 654 852	13 074 473		0	0
	<u>32 738 852</u>	<u>13 074 473</u>		<u>67 230 713</u>	<u>76 370 804</u>
	0	0		(58 913 524)	(7 865 386)
	0	0	3	651 911	1 420 267
	3 397 785	1 569 742	6,7	7 477 086	7 266 787
	169 111	41 609	3	222 876	102 624
	1 541 828	1 773 866	7	3 941 675	11 642 923
	<u>5 108 724</u>	<u>3 385 217</u>		<u>46 619 976</u>	<u>12 567 215</u>
	<b>27 630 128</b>	<b>9 689 256</b>		<b>113 850 689</b>	<b>63 803 589</b>
	395 830	402 958	12	1 254 800	1 225 312
	1 685	299		26 429	32 403
	0	0		1 957 384	7 787 844
	0	0	10	36 606 559	7 440 359
	5 431 213	2 676 700	12	2 544 971	1 074 082
	2 297 371	1 998 914		24 410 932	31 071 464
	0	0		30 170 335	5 264 919
	<u>(7 331 069)</u>	<u>(4 272 357)</u>		<u>(90 494 184)</u>	<u>(35 805 265)</u>
	<b>20 299 059</b>	<b>5 416 899</b>		<b>23 356 505</b>	<b>27 998 324</b>
	(2 485 147)	1 191 718	5	(8 983 098)	1 768 962
	<b>22 784 206</b>	<b>4 225 181</b>		<b>32 339 603</b>	<b>26 229 362</b>
	0	17 277 283			
	22 784 206	(13 052 102)			
	<u>22 784 206</u>	<u>4 225 181</u>			



Øst Eiendom Holding AS

## Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Note	Konsem		
2020	2019		2020	2019	
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<i>Immaterielle eiendeler:</i>			
Kr	0	0	Kr	5 028 984	5 041 481
	2 458 944	0		26 472 064	16 176 988
	<u>2 458 944</u>	0		<u>31 501 047</u>	<u>21 218 469</u>
		<i>Sum immaterielle eiendeler</i>			
		<i>Varige driftsmidler:</i>			
	0	0		780 722 057	897 824 852
	0	0		0	3 516 163
	605 465	750 777		746 117	879 194
	<u>605 465</u>	<u>750 777</u>		<u>781 468 174</u>	<u>902 220 208</u>
		<i>Sum varige driftsmidler</i>			
		<i>Finansielle eiendeler:</i>			
	214 563 210	214 563 210		0	0
	16 945 178	9 079 153		16 945 178	38 163 994
	846 879	846 879		846 879	846 879
	53 121	53 121		53 121	53 121
	<u>232 408 388</u>	<u>224 542 363</u>		<u>17 845 178</u>	<u>39 063 994</u>
	<b>235 472 797</b>	<b>225 293 140</b>		<b>830 814 399</b>	<b>962 502 671</b>
		<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>Omløpsmidler</b>			
	0	0		6 366 243	5 248 834
		<i>Fordringer:</i>			
	0	0		230 681	273 452
	32 937 272	13 821 455		300 558	2 450 564
	47 879	38 563		3 071 362	5 953 327
	<u>32 985 151</u>	<u>13 860 018</u>		<u>3 602 601</u>	<u>8 677 343</u>
	658 927	173 142		23 068 409	4 294 841
	<b>33 644 078</b>	<b>14 033 160</b>		<b>33 037 252</b>	<b>18 221 019</b>
	<b>269 116 875</b>	<b>239 326 300</b>		<b>863 851 652</b>	<b>980 723 690</b>
		<b>SUM EIENDELER</b>			



Øst Eiendom Holding AS

**Balanse**  
**pr. 31. desember**

<i>Morselskap</i>		<i>Note</i>	<i>Konsern</i>			
2020	2019		2020	2019		
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
<b>Egenkapital</b>						
<i>Innskutt egenkapital:</i>						
Kr	3 000 000	3 000 000	2,9	Kr	3 000 000	3 000 000
	46 030 145	46 030 145	9		46 030 145	46 030 145
	8 010 208	8 010 208	9		8 010 208	8 010 208
	<u>57 040 353</u>	<u>57 040 353</u>			<u>57 040 352</u>	<u>57 040 352</u>
<i>Opptjent egenkapital:</i>						
	22 784 206	0	9		143 581 588	109 497 722
	<u>22 784 206</u>	<u>0</u>			<u>143 581 588</u>	<u>109 497 722</u>
	<b>79 824 559</b>	<b>57 040 353</b>			<b>200 621 941</b>	<b>166 538 074</b>
<b>Gjeld</b>						
<i>Avsetning forpliktelser</i>						
	0	26 203	5		0	0
<i>Langsiktig gjeld</i>						
	659 422	758 180	14		258 406 981	362 459 409
	24 725 594	94 991 604	13		45 078 074	115 343 384
	154 381 418	62 931 865	12		57 775 303	25 758 131
	<u>179 766 434</u>	<u>158 681 649</u>			<u>361 260 358</u>	<u>503 560 924</u>
<i>Kortsiktig gjeld:</i>						
	0	0			178 343 607	187 282 248
	0	0			9 868 882	16 800 266
	7 540 055	22 974 493	12		2 455 882	18 529 440
	1 202 308	120 053			2 197 287	2 452 223
	0	0			0	0
	0	0			261 023	402 094
	217 154	86 730			1 144 787	1 584 895
	0	0			0	0
	0	0	10		100 475 500	73 960 941
	566 365	396 819			7 222 385	9 612 585
	<u>9 525 882</u>	<u>23 578 095</u>			<u>301 969 353</u>	<u>310 624 693</u>
	<b>189 292 316</b>	<b>182 285 947</b>			<b>663 229 711</b>	<b>814 185 616</b>
	<b>269 116 875</b>	<b>239 326 300</b>			<b>863 851 652</b>	<b>980 723 690</b>

Kristiansand, 15. april 2021

Tor Jørgen Reme  
Styrets leder

Jørgen Reme  
Styremedlem

Kristoffer Haugenes  
Daglig leder



## Øst Eiendom Holding AS

### Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern		
	2020	2019		2020	2019
Kr	20 299 059	5 416 899	<b>Overskudd før skattekostnad</b>	Kr 23 356 505	27 998 324
	0	0	Betalte skatter	(1 807 629)	(1 735 843)
	169 111	41 609	Ordinære avskrivninger	222 876	102 624
	0	0	Gevinst ved salg av investeringseiendommer	(9 155 400)	0
	0	0	Tap ved salg av tomt	516 163	0
	0	0	Verdiregulering eiendeler uten kontanteffekt	(58 913 524)	(7 865 386)
	0	0	Verdiregulering gjeld uten kontanteffekt	36 606 559	7 440 359
	0	0	Netto agio uten kontanteffekt	29 952 130	(2 522 907)
	0	0	Endring i kundefordringer	42 771	515 767
	1 082 255	120 053	Endring i leverandørgjeld	(254 936)	556 057
	290 654	48 167	Endring andre omløpsmidler / kortsiktig gjeld	51 656	(9 026 684)
		(5 907 193)	Andre tidsavgrensingsposter	434 160	349 596
	<b>21 841 079</b>	<b>(280 465)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>21 051 332</b>	<b>15 811 907</b>
			<b>Investeringsaktiviteter</b>		
	0	0	Salg av investeringseiendommer	185 413 650	0
	0	0	Salg av tomt	3 000 000	0
	(23 799)	(792 386)	Kjøp av driftsmidler	(331 730)	(1 968 874)
	0	0	Investert i prosjekter	(1 117 408)	(1 630 145)
	<b>(23 799)</b>	<b>(792 386)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>186 964 512</b>	<b>(3 599 019)</b>
			<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
	49 033 273	24 251 606	Endring fordringer/gjeld konsern	39 312 436	32 303 033
	(70 364 768)	(3 886 985)	Endring opptak/nedbetalning annen gjeld	(230 231 893)	(28 252 229)
	0	(20 297 793)	Avgitt konsernbidrag	0	(17 277 283)
	0	0	Omregningsdifferanse	1 677 181	(1 432 688)
	<b>(21 331 495)</b>	<b>66 828</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(189 242 276)</b>	<b>(14 659 168)</b>
	485 785	(1 006 023)	Likviditetsendring gjennom året	18 773 567	(2 446 279)
	173 142	1 179 165	Likviditetsbeholdning 01.01	4 294 841	6 741 120
	<b>658 927</b>	<b>173 142</b>	<b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>23 068 408</b>	<b>4 294 841</b>



Øst Eiendom Holding AS

## Noter til regnskapet 31. desember 2020

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Det er anvendt forenklet IFRS i henhold til regnskapslovens § 3-9 ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Selskapsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Prinsippene for innregning og måling følger IFRS som fastsatt av EU, mens opplysningskravene er i samsvar med regnskapslovens kapittel 6 og 7.

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Øst Eiendom Holding AS med datterselskaper hvor Øst Eiendom Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert. Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper), behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som merverdi eiendeler (eiendom) eller goodwill. For deleide datterselskaper er kun andel av goodwill inkludert i balansen.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld, er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelsespris og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

### 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.

### Fordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer er oppført til pålydende.

### Rentebytteavtaler

Konsernet har valgt å ikke benytte adgangen til "sikringsbokføring" av de finansielle instrumentene i.h.t IAS 39, og instrumentene er følgelig vurdert til virkelig verdi på balansedagen.



## Øst Eiendom Holding AS

### Investerings eiendommer

Investerings eiendommer er eiendommer som eies for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning, og som et utgangspunkt ikke benyttes til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40.

Verdsettelse er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked. Ved verdsettelsen trekkes det fra en forventet reduksjon fra verdiene for de eiendommene som ved et eventuelt salg vil bli solgt som aksjeselskap fremfor eiendom. Reduksjonen er i samsvar med det som praktiseres ved handel av eiendoms-aksjeselskap i markedet. Konsernet legger således til grunn at et eventuelt salg av eiendom skjer ved salg av rene eiendomsaksjeselskap. Bokført verdi av investerings eiendommene tilsvarer dermed forventet verdi og betaling for eiendommene ved salg av aksjeselskap. Verdsettelsen utføres av eksterne rådgivere som er tilknyttet virksomheten og kjenner denne godt. Verdsettelsen godkjennes av selskapets styre. Ref omtale i note 4.

### Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter omfatter bankinnskudd.

### Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Investeringer i tilknyttede selskaper behandles i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

### Pensjoner

Selskapet har en innskuddsordning pensjonsordning, og har således ingen balanseført forpliktelse.

## Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av følgende aksjer	30 000	100	3 000 000

### Selskapets aksjonærer pr 31.12. er:

Aksjonær	Eierinteresser i aksjonær	Antall	%
TJ Reme AS	Tor Jørgen Reme (styrets leder)	30 000	100 %

Alle aksjer gir de samme rettigheter i selskapet.

Det er ikke ytet lån eller annen sikkerhetsstillelse ovenfor noen av selskapets aksjonærer eller nærstående av disse.



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 3 Varige driftsmidler

	2020	2019
<b>Investerings eiendommer - Konsern</b>		
Utgående balanse forrige år	897 824 852	888 877 376
Tilgang	241 931	1 082 090
Salg i året	(176 258 250)	0
Endring virkelig verdi	58 913 524	7 865 386
<b>Utgående balanse 31.12</b>	<b>780 722 057</b>	<b>897 824 852</b>

	Biler	Kontormaskiner	Sum
<b>Andre driftsmidler - Morselskap</b>			
Anskaffelseskost pr 01.01.	770 000	22 386	792 386
Tilgang	0	23 799	23 799
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>770 000</b>	<b>46 185</b>	<b>816 185</b>
Akk. avskrivninger 01.01	38 500	3 109	41 609
Årets avskrivninger	154 000	15 111	169 111
<b>Akk. avskrivninger 31.12.</b>	<b>192 500</b>	<b>18 220</b>	<b>210 720</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>577 500</b>	<b>27 965</b>	<b>605 465</b>

	5 år Lineær	3 år Lineær	Inventar/ Driftstilbehør	Sum
<b>Andre driftsmidler - Konsern</b>				
Anskaffelseskost pr 01.01.	1 510 736	22 386	239 883	1 773 005
Tilgang	0	23 799	66 000	89 799
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 510 736</b>	<b>46 185</b>	<b>305 883</b>	<b>1 862 804</b>
Akk. avskrivninger 01.01	779 236	3 109	111 466	893 811
Årets avskrivninger	154 000	15 111	53 765	222 876
<b>Akk. avskrivninger 31.12.</b>	<b>933 236</b>	<b>18 220</b>	<b>165 231</b>	<b>1 116 687</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>577 500</b>	<b>27 965</b>	<b>140 652</b>	<b>746 117</b>
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	5 år Lineær	3 år Lineær	5 - 7 år Lineær	

### Note 4 Bundet bankinnskudd

<b>Morselskap</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Innestående midler på skattetrekkskonto	136 943	58 296
<b>Konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Innestående midler på skattetrekkskonto	326 083	232 411



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 5 Skatt

#### Morselskap

<i>Årets skattekostnad består av:</i>	2020	2019
Skatteeffekt mottatt/avgitt konsernbidrag	0	1 165 515
Endring utsatt skatt	(2 485 147)	26 203
<b>Sum</b>	<b>(2 485 147)</b>	<b>1 191 718</b>

#### Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	20 299 059	5 416 899
Permanente forskjeller	(31 595 186)	0
Endring midlertidige forskjeller (inkl underskudd til fremføring)	11 296 127	(119 107)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>5 297 792</b>
Betalbar skatt (22%)	0	1 165 515
Skattevirkning avgitt konsernbidrag	0	1 165 515
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.20	31.12.19
Driftsmidler	85 037	119 107
Underskudd til fremføring	(11 262 057)	0
Netto midlertidige forskjeller	(11 177 020)	119 107
<b>Utsatt skattefordel (22%)</b>	<b>(2 458 944)</b>	<b>26 203</b>

#### Konsern

<i>Årets skattekostnad består av:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	1 311 977	1 713 786
Endring utsatt skatt	(10 295 075)	55 176
<b>Sum</b>	<b>(8 983 098)</b>	<b>1 768 962</b>

#### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	31.12.20	31.12.19
Driftsmidler	19 343	40 971
Gevinst- og tapskonto	(91 280)	388 206
Underskudd til fremføring	(19 780 125)	0
Rentebytteavtaler	(100 475 500)	(73 960 941)
Netto midlertidige forskjeller	(120 327 562)	(73 531 764)
<b>Utsatt skatt / (skattefordel) (22%)</b>	<b>(26 472 064)</b>	<b>(16 176 988)</b>

### Note 6 Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Konsernet har en pensjonsordning som omfatter i alt 7 personer ved regnskapsårets slutt. Ordningen er en innskuddsbasert ordning.

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 7 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

	2020	2019
<b>Morselskap</b>		
Lønn	2 783 351	1 318 667
Arbeidsgiveravgift	408 184	194 130
Pensjonskostnader	150 207	41 962
Annen godtgjørelse	56 043	14 983
<b>Sum</b>	<b>3 397 785</b>	<b>1 569 742</b>
Antall årsverk	2	1
<b>Konsern</b>		
Lønn	6 077 173	5 850 239
Arbeidsgiveravgift	907 120	876 762
Pensjonskostnader	397 824	370 897
Annen godtgjørelse	94 970	168 889
<b>Sum</b>	<b>7 477 087</b>	<b>7 266 787</b>
Antall årsverk	7	6
<b>Lån/ytelser til styret - Morselskap</b>		
Lønn/bonus	1 660 000	0
Pensjonspremie	66 665	0
Annen godtgjørelse	15 805	0
<b>Sum</b>	<b>1 742 470</b>	<b>0</b>

Styrets leder, Tor Jørgen Reme, er ansatt i konsernet og mottar lønn for arbeidsinnsats fra Øst Eiendom Drift AS.

Det er ikke gitt andre ytelser, ytet lån eller annen sikkerhetsstillelse ovenfor noen styremedlemmer eller nærstående av disse.

Ledelsen i konsernet deltar i den generelle pensjonsordningen i selskapet som er beskrevet i pensjonsnoten.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar fordeler seg som følger (ekskl mva):

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Ordinær revisjon	49 000	57 400	268 100	266 600
Regnskapsteknisk bistand	18 500	0	196 800	176 300
Annen revisjonsrelatert bistand	94 900	143 200	94 900	143 200
<b>Sum</b>	<b>162 400</b>	<b>200 600</b>	<b>559 800</b>	<b>588 119</b>

### Note 8 Leieinntekt og salgsinntekt

	2020	2019
<b>Konsern</b>		
Leieinntekt i Norge	40 630 307	40 518 605
Leieinntekt i andre land	18 353 931	27 590 057
<b>Sum</b>	<b>58 984 238</b>	<b>68 108 662</b>
<b>Konsern</b>		
Salgsinntekt Norge	173 966	8 262 142
Salgsinntekt andre land	0	0
<b>Sum</b>	<b>173 966</b>	<b>21 122 479</b>



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 9 Egenkapital

#### Årets endring i egenkapitalen - Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	3 000 000	46 030 145	8 010 208	0	57 040 353
Årets overskudd				22 784 206	22 784 206
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>3 000 000</b>	<b>46 030 145</b>	<b>8 010 208</b>	<b>22 784 206</b>	<b>79 824 559</b>

#### Årets endring i egenkapitalen - Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	3 000 000	46 030 145	8 010 208	109 497 722	166 538 074
Årets overskudd				32 339 603	32 339 603
Omregningsdifferansenr				1 744 263	1 744 263
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>3 000 000</b>	<b>46 030 145</b>	<b>8 010 208</b>	<b>143 581 587</b>	<b>200 621 940</b>

### Note 10 Rentebytteavtaler

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende rentebytteavtaler.

	2020	2019
Balanseført forpliktelse	100 475 500	73 960 941
Resultatført verdiendring	(36 606 559)	(7 440 359)

### Note 11 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Eierandel	Mottatt konsernbidrag/ utbytte	Balanseført verdi	Årsresultat 2020	Egenkapital 31.12.20
Øst Eiendom Holding II AS	100 %	0	113 439 522	(2 071 627)	45 330 916
NR Eiendom AS	100 %	1 054 852	24 190 804	(899 301)	25 086 216
Nordisk Handel IV AS	52,66 %	31 600 000	76 932 884	73 604 972	60 506 008
<b>Sum</b>		<b>1 054 852</b>	<b>214 563 210</b>	<b>(2 970 928)</b>	<b>70 417 132</b>

Det er også utbeidet konsernregnskap med TJ Reme AS som konsernspiss.

Tilknyttet selskap:	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat 2020	Egenkapital 31.12.20
Vavikbakken 1 AS	50,00 %	846 879	68 472	556 261



## Øst Eiendom Holding AS

## Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konserninterne fordringer - Morselskap:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2020	2019	2020	2019
Selskap				
Granlivegen 21 AS	282 420	0	16 945 178	0
NR Eiendom AS	1 054 852	1 408 069	0	2 329 673
Øst Eiendom Holding II AS	0	12 089 781	0	6 749 480
Nordisk Handel IV AS	31 600 000	323 605	0	0
<b>Sum</b>	<b>32 937 272</b>	<b>13 821 455</b>	<b>16 945 178</b>	<b>9 079 153</b>

Konsernintern gjeld - Morselskap:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2020	2019	2020	2019
Selskap				
TJ Reme AS	2 455 883	18 015 518	57 775 304	7 000 000
NR Eiendom AS	329 610	0	19 776 598	41 081 865
Øst Eiendom Holding II AS	526 314	405 587	33 369 454	14 550 000
Nordisk Handel IV AS	4 228 248	4 552 353	43 460 062	0
Pargaten 8 AS	0	1 035	0	300 000
<b>Sum</b>	<b>7 540 055</b>	<b>22 974 493</b>	<b>154 381 418</b>	<b>62 931 865</b>

Langsiktig lån til konsernselskap renteberegnes med 3-5%. Lånet nedbetales/innfris etter nærmere avtale.

Konserninterne fordringer - Konsern:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2020	2019	2020	2019
Selskap				
Granlivegen 21 AS	284 064	0	16 945 178	0
Tj Reme AS	16 494	2 450 564	0	38 163 994
<b>Sum</b>	<b>300 558</b>	<b>2 450 564</b>	<b>16 945 178</b>	<b>38 163 994</b>

Konsernintern gjeld - Konsern:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2020	2019	2020	2019
Selskap				
TJ Reme AS	2 455 882	18 529 440	57 775 303	25 758 131
<b>Sum</b>	<b>2 455 882</b>	<b>18 529 440</b>	<b>57 775 303</b>	<b>25 758 131</b>

Langsiktig lån til konsernselskap renteberegnes med 3-5%. Lånet nedbetales/innfris etter nærmere avtale.

## Note 13 Øvrig langsiktig gjeld

Selskap	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Remco AS	0	94 991 604	0	94 991 604
Tullip AS	20 000 000	0	20 000 000	0
Forpliktelse Per Turnes	4 725 594	0	4 725 594	0
Kongsvinger Eiendom Holding AS	0	0	20 000 000	20 000 000
Innbetalt depositum leietakere	0	0	352 480	351 780
<b>Sum</b>	<b>24 725 594</b>	<b>94 991 604</b>	<b>45 078 074</b>	<b>115 343 384</b>



## Øst Eiendom Holding AS

### Note 14 Langsiktig gjeld og pantstillelser

#### Morselskap

	2020	2019
<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjon	659 422	758 180
<b>Sum</b>	<b>659 422</b>	<b>758 180</b>

	2020	2019
<b>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet</b>		
Driftsmidler	577 500	731 500
<b>Sum</b>	<b>577 500</b>	<b>731 500</b>

Pr 31.12.19 var i tillegg selskapets aksjer i datterselskap stilt som sikkerhet til fordel for gjeld opptatt i Remco AS. Gjelden ble gjort opp i 2020.

#### Konsern

	2020	2019
<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjon	446 619 470	566 541 923
Øvrig langsiktig gjeld	45 078 074	115 343 384
<b>Sum</b>	<b>491 697 544</b>	<b>681 885 307</b>

	2020	2019
<b>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet</b>		
Investerings eiendommer	780 722 057	897 824 852
Annen eiendom	0	3 516 163
<b>Sum</b>	<b>780 722 057</b>	<b>901 341 015</b>



# 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 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Øst Eiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Øst Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Øst Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 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 og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pemneo Dokumentnøkkel: EZNWQ-ID4EY-YJOB5-5MNP-QMSIF-GGALU



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Øst Eiendom Holding AS

### *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, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### *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. Betyggende 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 utilsiktede 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 og konsernets 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 og konsernets 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 og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Pemneo Dokumentnøkkel: EZNWQ-ID4EY-YJOBS-5MNP-QMSIF-GGALU



## Deloitte.

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
Øst Eiendom Holding AS

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 årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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.

Kristiansand, 15. april 2021  
Deloitte AS

**Roar Skuland**  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: EZNWQ-ID4EY-YJOBS-5MNP-QMSIF-GGALLU



# 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: EZNWQ-ID4EY-YJ0BS-5MNP-QMSIF-GGALU

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>