

## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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 olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

### 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, 02.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 899 920	3 018 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 899 920</b>	<b>3 018 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	351 943	564 010
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	583	7 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad		1 045 420	1 123 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 397 946</b>	<b>1 694 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 501 974</b>	<b>1 324 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	0	0
Annen renteinntekt		2 216	4
Annen finansinntekt	4	15 598	14 405
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 814</b>	<b>14 409</b>
Annen rentekostnad		1 052 335	795 401
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 052 335</b>	<b>795 401</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 034 521</b>	<b>-780 992</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 467 453</b>	<b>543 449</b>
Skattekostnad	5	552 978	123 229
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 914 475</b>	<b>420 220</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 914 475</b>	<b>420 220</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		250 000	0
Annen egenkapital		1 664 475	420 220
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 914 475</b>	<b>420 220</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	3	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	0	0
Utsatt skattefordel	5	0	0
Goodwill	3	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	30 450 361	34 696 336
Maskiner og anlegg	3	0	54 250
Skip, rigger, fly og lignende	3	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 450 361</b>	<b>34 750 586</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1	1
Investering i annet foretak i samme konsern	6	0	0
Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 450 362</b>	<b>34 750 587</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	107 158
Konsernfordringer	6	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>107 158</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	0	0



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 898 175	376 111
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 898 175</b>	<b>376 111</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 898 175</b>	<b>483 269</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 348 537</b>	<b>35 233 856</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7, 8	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	8	0	0
Beholdning av egne aksjer	7, 8	0	0
Overkurs	8	0	0
Annen innskutt egenkapital	8	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond	8	0	0
Annen egenkapital	8	5 465 979	3 801 504
Udekket tap	8	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 465 979</b>	<b>3 801 504</b>

##### Sum egenkapital

**5 565 979**      **3 901 504**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelse	9	0	0
Utsatt skatt	5	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	9	0	0
Obligasjonslån	9	0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 600 257	29 807 112
Langsiktig konserngjeld	6, 9	0	0
Ansvarlig lånekapital	9	226 000	830 475
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 826 257</b>	<b>30 637 587</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 826 257</b>	<b>30 637 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	125 489
Betalbar skatt	5	552 978	123 229
Skyldige offentlige avgifter		19 619	47 283
Utbytte		250 000	0
Kortsiktig konserngjeld	6	70 919	77 169
Annen kortsiktig gjeld		62 785	321 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>956 301</b>	<b>694 765</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 782 558</b>	<b>31 332 352</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 348 537</b>	<b>35 233 856</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 450775

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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 olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 10.06.2023

---

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



Organisasjonsnr: 990 783 756  
ØST-HUS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 899 920	3 018 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 899 920</b>	<b>3 018 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	351 943	564 010
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	583	7 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad		1 045 420	1 123 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 397 946</b>	<b>1 694 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 501 974</b>	<b>1 324 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	0	0
Annen renteinntekt		2 216	4
Annen finansinntekt	4	15 598	14 405
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 814</b>	<b>14 409</b>
Annen rentekostnad		1 052 335	795 401
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 052 335</b>	<b>795 401</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 034 521</b>	<b>-780 992</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	2 467 453	543 449
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 914 475</b>	<b>420 220</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 914 475</b>	<b>420 220</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		250 000	0
Annen egenkapital		1 664 475	420 220
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 914 475</b>	<b>420 220</b>



Organisasjonsnr: 990 783 756  
ØST-HUS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	3	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	0	0
Utsatt skattefordel	5	0	0
Goodwill	3	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	30 450 361	34 696 336
Maskiner og anlegg	3	0	54 250
Skip, rigger, fly og lignende	3	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 450 361</b>	<b>34 750 586</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1	1
Investering i annet foretak i samme konsern	6	0	0
Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 450 362</b>	<b>34 750 587</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	107 158
Konsernfordringer	6	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>107 158</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	0	0



<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 898 175	376 111
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 898 175</b>	<b>376 111</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 898 175</b>	<b>483 269</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 348 537</b>	<b>35 233 856</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7, 8	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	8	0	0
Beholdning av egne aksjer	7, 8	0	0
Overkurs	8	0	0
Annen innskutt egenkapital	8	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	0	0
Annen egenkapital	8	5 465 979	3 801 504
Udekket tap	8	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 465 979</b>	<b>3 801 504</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 565 979</b>	<b>3 901 504</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelse	9	0	0
Utsatt skatt	5	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	9	0	0
Obligasjonslån	9	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 600 257	29 807 112
Langsiktig konserngjeld	6, 9	0	0
Ansvarlig lånekapital	9	226 000	830 475
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 826 257</b>	<b>30 637 587</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 826 257</b>	<b>30 637 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	125 489
Betalbar skatt	5	552 978	123 229
Skyldige offentlige avgifter		19 619	47 283



Utbytte		250 000	0
Kortsiktig konserngjeld	6	70 919	77 169
Annen kortsiktig gjeld		62 785	321 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>956 301</b>	<b>694 765</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 782 558</b>	<b>31 332 352</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 348 537</b>	<b>35 233 856</b>



Organisasjonsnr: 990 783 756  
ØST-HUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

1

### Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

## Note

2



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	305226.00	492800.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	43656.00	70104.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3061.00	1106.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	351943.00	564010.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

### Note

3

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	34750585.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4300224.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	30450361.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	30450361.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	583.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

### Note

6

Konsern, tilknyttet selskap m.v.



Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

**Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70919.00	77169.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
20000000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
25600257.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
30450361.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i  
Øst-Hus AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert Øst-Hus AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 914 475. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene) og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 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

Side 1 av 2

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

Mosseveien 39, 1610 Fredrikstad, Mob. 48 16 20 35 [roy.johansen@pbrevisjon.no](mailto:roy.johansen@pbrevisjon.no)

I kontorfellesskap med Kråkerøy Revisjon og Pluss & Minus AS





## Plankebyen Revisjon

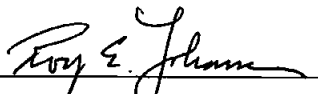
som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Fredrikstad, 25.05.2023

Plankebyen Revisjon v/ Roy Egil Johansen



Roy Egil Johansen  
Statsautorisert revisor

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

Mosseveien 39, 1610 Fredrikstad, Mob. 48 16 20 35 [roy.johansen@pbrevision.no](mailto:roy.johansen@pbrevision.no)

i kontorfellesskap med Kråkerøy Revisjon og Pluss & Minus AS



Den norske Revisorforening



ØST-HUS AS  
990 783 756

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 899 920	3 018 841
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 899 920</b>	<b>3 018 841</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	-351 943	-564 010
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-583	-7 000
Annen driftskostnad		-1 045 420	-1 123 390
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 397 946</b>	<b>-1 694 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 501 974</b>	<b>1 324 441</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		2 216	4
Annen finansinntekt	4	15 598	14 405
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 814</b>	<b>14 409</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-1 052 335	-795 401
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 052 335</b>	<b>-795 401</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 034 521</b>	<b>-780 992</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 467 453</b>	<b>543 449</b>
Skattekostnad	5	-552 978	-123 229
<b>Årsresultat</b>		<b>1 914 475</b>	<b>420 220</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		250 000	0
Annen egenkapital		1 664 475	420 220
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 914 475</b>	<b>420 220</b>



ØST-HUS AS  
990 783 756

## Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	30 450 361	34 696 336
Maskiner og anlegg	3	0	54 250
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 450 361</b>	<b>34 750 586</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1	1
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 450 362</b>	<b>34 750 587</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	107 158
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>107 158</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 898 175	376 111
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 898 175</b>	<b>376 111</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 898 175</b>	<b>483 269</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 348 537</b>	<b>35 233 856</b>



ØST-HUS AS  
990 783 756

### Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	5 465 979	3 801 504
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 465 979</b>	<b>3 801 504</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 565 979</b>	<b>3 901 504</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 600 257	29 807 112
Ansvarlig lånekapital	9	226 000	830 475
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 826 257</b>	<b>30 637 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	125 489
Betalbar skatt	5	552 978	123 229
Skyldige offentlige avgifter		19 619	47 283
Utbytte		250 000	0
Kortsiktig konserngjeld	6	70 919	77 169
Annen kortsiktig gjeld		62 785	321 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>956 301</b>	<b>694 765</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 782 558</b>	<b>31 332 352</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 348 537</b>	<b>35 233 856</b>

25.05.2023

Thomas Østhus Olsen  
styrets leder / daglig leder



ØST-HUS AS  
990 783 756

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



ØST-HUS AS  
990 783 756

## Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	305 226	492 800
Arbeidsgiveravgift	43 656	70 104
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	3 061	1 106
<b>Sum</b>	<b>351 943</b>	<b>564 010</b>

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	34 750 585
Tilgang i året	0
Avgang i året	-4 300 224
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>30 450 361</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
<b>Balansført verdi per 31.12.</b>	<b>30 450 361</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	583

## Note 4 - Konsern, datterselskap og tilknyttet selskap

Navn og forretningsadresse	Eierandel %	Stemmeandel %	Egenkapital siste årsregnskap	Resultat siste årsregnskap
Østhus AS	100	100	65 113	-5 746

Konsernregnskapet inngår ikke i konsolideringen til morselskap.

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen.

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen:

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

## Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	552 978	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>552 978</b>	<b>0</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	2 467 453	0
Permanente forskjeller	4 364	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	41 721	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 513 537</b>	<b>0</b>



## ØST-HUS AS

990 783 756

### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	552 978	0
Sum betalbar skatt i balansen	552 978	0

## Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	70 919	77 169

## Note 7 - Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	1 000	100	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Thomas Østhus Olsen	1 000	100	Ord. aksjer

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	3 801 504	3 901 504
Årsresultat	0	1 914 475	1 914 475
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	-250 000	-250 000
Egenkapital 31.12.2022	100 000	5 465 979	5 565 979

## Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	20 000 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	25 600 257
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	30 450 361
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0