



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	985 204 470
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ØSTER HUS INVEST AS
Forretningsadresse:	Welhavens vei 8 4319 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Arild Sie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	6	159 573 000	205 116 000
Annen driftsinntekt		370 000	538 000
Sum inntekter		159 943 000	205 654 000
Kostnader			
Varekostnad		147 517 000	187 235 000
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	7	1 649 000	1 795 000
Sum kostnader		149 166 000	189 031 000
Driftsresultat		10 777 000	16 624 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 652 000	1 428 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		175 000	11 200 000
Annen renteinntekt		912 000	2 311 000
Sum finansinntekter		2 738 000	14 939 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 676 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 324 000	
Annen rentekostnad		26 639 000	47 844 000
Annen finanskostnad		177 000	169 000
Sum finanskostnader		48 816 000	48 013 000
Netto finans		-46 077 000	-33 074 000
Resultat før skattekostnad		-35 300 000	-16 451 000
Skattekostnad	8	-6 974 000	-6 071 000
Årsresultat		-28 326 000	-10 379 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-28 326 000	-10 379 000
Totalresultat		-28 326 000	-10 379 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-28 326 000	-10 379 000
Sum overføringer og disponeringer		-28 326 000	-10 379 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	128 537 000	126 379 000
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	9	34 445 000	43 968 000
Investeringer i aksjer og andeler	9	4 385 000	4 385 000
Andre langsiktige fordringer	10, 11	206 725 000	213 897 000
Sum finansielle anleggsmidler		374 093 000	388 629 000
Sum anleggsmidler		374 093 000	388 629 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	12	569 873 000	618 115 000
Fordringer			
Kundefordringer	11, 13	314 000	662 000
Andre kortsiktige fordringer	11	462 000	2 215 000
Konsernfordringer		64 652 000	36 928 000
Sum fordringer		65 427 000	39 805 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			1 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			1 000
Sum omløpsmidler		635 300 000	657 921 000
SUM EIENDELER		1 009 394 000	1 046 550 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	9 630 000	9 630 000
Beholdning av egne aksjer	14		
Overkurs		52 837 000	52 837 000
Annen innskutt egenkapital		131 230 000	82 090 000
Sum innskutt egenkapital		193 697 000	144 557 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 909 000	75 579 000
Sum opptjent egenkapital		49 909 000	75 579 000
Sum egenkapital	15	243 606 000	220 136 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	19 459 000	16 275 000
Andre avsetninger for forpliktelser	16		
Sum avsetninger for forpliktelser		19 459 000	16 275 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17		14 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	5 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 000 000	19 500 000
Sum langsiktig gjeld		24 459 000	35 775 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	389 290 000	413 652 000
Leverandørgjeld	11	4 219 000	8 641 000
Betalbar skatt	8	199 000	486 000
Kortsiktig konserngjeld	17	323 890 000	338 277 000
Annen kortsiktig gjeld	11, 13	23 732 000	29 582 000
Sum kortsiktig gjeld		741 329 000	790 639 000
Sum gjeld		765 788 000	826 414 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 009 394 000	1 046 550 000



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Øster Hus Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øster Hus Invest AS som viser et underskudd på NOK 28 326 000. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: M2MSO-R77F-VHCYQ-XIMSU-BIFQE-HW0YY



Revisors beretning 2024 for Øster Hus Invest AS



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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandnes, 9. april 2025
RSM Norge AS

Trond Nygård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M2NSO-R7F7F-VHCYQ-XIMSU-BIFQE-HW0Y





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."

Nygård, Trond

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-393556

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 12:59:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M2NSO-R77F-VHCYQ-XIMSU-BIFQE-HW0YY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRSREGNSKAPET 2024

Øster Hus Invest AS

Org.nr 985 204 470

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: JADFV-HT2TH-MBA05-JMGA9-CXIKO-E0XCW



Øster Hus Invest AS

Resultatregnskap

NOK 1000

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	6	159 573	205 116
Annen driftsinntekt		370	538
Sum driftsinntekter		159 943	205 654
Driftskostnader			
Varekostnad		147 517	187 235
Annen driftskostnad	7	1 649	1 795
Sum driftskostnader		149 166	189 031
Driftsresultat		10 777	16 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 652	1 428
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		175	11 200
Annen renteinntekt		912	2 311
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 676	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 324	0
Annen rentekostnad		26 639	47 844
Annen finanskostnad		177	169
Resultat av finansposter		-46 077	-33 074
Resultat før skattekostnad		-35 300	-16 451
Skattekostnad	8	-6 974	-6 071
Årsresultat		-28 326	-10 379
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-28 326	-10 379
Sum overføringer		-28 326	-10 379

Penneo Dokumentnøkkel: JADFV-HT21H-MBA05-IMGAG-CXIKO-E0XCW



Øster Hus Invest AS

Balanse

NOK 1000

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	128 537	126 379
Investeringer i tilknyttet selskap	9	34 445	43 968
Investeringer i aksjer og andeler	9	4 385	4 385
Andre langsiktige fordringer	10, 11	206 725	213 897
Sum finansielle anleggsmidler		374 093	388 629
Sum anleggsmidler		374 093	388 629
Omløpsmidler			
Varebeholdning	12	569 873	618 115
Fordringer			
Kundefordringer	11, 13	314	662
Andre kortsiktige fordringer	11	462	2 215
Fordring konsernbidrag		64 652	36 928
Sum fordringer		65 427	39 805
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	1
Sum omløpsmidler		635 300	657 921
Sum eiendeler		1 009 394	1 046 550

Penneo Dokumentnøkkel: JADFV-HT21H-MBA05-IMGAG-CXIKO-E0XCW



Øster Hus Invest AS

Balanse

NOK 1000

Egenkapital	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	9 630	9 630
Overkurs		52 837	52 837
Annen innskutt egenkapital		131 230	82 090
Sum innskutt egenkapital		193 697	144 557
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 909	75 579
Sum opptjent egenkapital		49 909	75 579
Sum egenkapital	15	243 606	220 136

Penneo Dokumentnøkkel: JADFV-HT21H-MBA05-IMGAG-CXIKO-E0XCW



Øster Hus Invest AS

Balanse

NOK 1000

Gjeld	Note	2024	2023
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	19 459	16 275
Sum avsetning for forpliktelser		19 459	16 275
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	0	14 500
Øvrig langsiktig gjeld	11	5 000	5 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 000	19 500
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	389 290	413 652
Mellomværende konsernkonto	17	307 962	331 098
Leverandørgjeld	11	4 219	8 641
Betalbar skatt	8	199	486
Skyldig konsernbidrag		15 928	7 179
Annen kortsiktig gjeld	11, 13	23 732	29 582
Sum kortsiktig gjeld		741 329	790 639
Sum gjeld		765 788	826 414
Sum egenkapital og gjeld		1 009 394	1 046 550

Sandnes, 07.04.2025

Arild Sie
styreleder/daglig leder

Njål Østerhus
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: JADFV-HT21H-MBA05-IMGAG-CXIKO-E0XCW



Øster Hus Invest AS

Kontantstrømoppstilling

NOK 1000

	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-35 300	-16 451
Betalte skatter	-486	-20
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	-1 652	-1 428
Nedskrivning aksjer	3 676	0
Endring i varelager	48 242	8 055
Endring i kundefordringer	348	440
Endring i leverandørgjeld	-4 422	6 737
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-4 098	19 936
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	6 308	17 270
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Endring i langsiktige fordringer	7 172	-51 467
Endring i langsiktige aksjer og andeler	16 112	68 106
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	23 284	16 639
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring i langsiktig gjeld	-14 500	-12 667
Utbetalt konsernbidrag	-7 179	-42 067
Innbetalt konsernbidrag	36 928	60 129
Endringer ifbm fusjon	2 656	-17 019
Netto endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-24 362	-19 813
Netto endring i mellomværende konsernkonto	-23 136	-2 472
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-29 594	-33 908
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1	0
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	1	1
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	0	1

Penneo Dokumentnøkkel: JADFV-HT21H-MBA05-JMGA9-CXIKO-E0XCW



Noter til regnskapet

Note 1

Alle tall i NOK 1000 der ikke annet er oppgitt.

Note 2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Med bakgrunn i regnskapsloven § 3-7 er det ikke utarbeidet konsernregnskap. Selskapet inngår i konsernet Øster Hus Holding AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved dets forretningskontor i Sandnes kommune.

Det heleide datterselskapet, Frøyland Utbygging AS, er i 2024 innfusjonert i selskapet. Fusjonen er gjennomført med kontinuitet på de balanseførte verdier i konsernregnskapet til Øster Hus Holding AS ("konsernkontinuitet"). Det er ikke ytet vederlag. Sammenligningstall er ikke utarbeidet.

Inntektsføring skjer på opptjeningstidspunktet. Prosjekter under utførelse er vurdert til variable kostnader med tillegg av opptjent dekningsbidrag. For prosjekter som består av flere enheter er det kun medtatt bidrag på de enheter som er solgt. Usolgte enheter er oppført til variable kostnader. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Endringen i prosjekter under utførelse er avgrenset mot posten driftsinntekter. Prosjekter under utførelse er i balansen presentert etter "nettometoden". Finansutgifter knyttet til prosjekter kostnadsføres løpende. Finanskostnader inngår ikke i beregning av opptjent bidrag på prosjekt under utførelse.

Varebeholdning er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til selskapets ordinære drift. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Nødvendig avsetning til delkredere er foretatt.

Selskapet er deltaker i en konsernkontoordning, hvor morselskapet Øster Hus Gruppen AS er kontoinnehaver. Saldo på konsernkontoen er klassifisert som mellomværende med morselskapet. Renteinntekter og rentekostnader er behandlet som konserninterne renter.

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 ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Selskapet har rentebærende gjeld i norske kroner til flytende rente og er derfor påvirket av rentesvingninger.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 3 Betingede forpliktelser

Selskapets drift er av en slik karakter at det løpende inngås avtaler som medfører fremtidige forpliktelser knyttet til kjøp av tomteområder. I avtalene er det ulike grader av forutsetninger som skal oppfylles før betalingsforpliktelsen inntreffer. Forpliktelser av denne karakter balanseføres ikke.

Note 4 Nærstående parter

Selskapet inngår i konsernet Øster Hus Holding AS og er nærstående part med selskapene i konsernet. Transaksjoner mellom konsernselskap skjer til markedsmessige betingelser. Selskapet har i 2024 solgt tomteområder til Øster Hus AS for MNOK 152,6.

Note 5 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld er nedbetalt i 2024.

Note 6 Salgsinntekter

Selskapets hovedvirksomhet er opparbeidelse av boligområder i Rogaland samt investering i andre selskap.

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Pensjonskostnader

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør 175. I tillegg kommer andre tjenester inklusiv utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med 175.

Lån

Det er ikke gitt lån eller lignende til ledende personer, aksjeeiere m.v.



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-10 157	-5 745
Endring i utsatt skatt	3 183	-326
Skattekostnad ordinært resultat	-6 974	-6 071
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-35 300	-16 451
Permanente forskjeller	3 651	-10 746
Endring i midlertidige forskjeller	-14 519	1 083
Mottatt konsernbidrag	63 000	35 500
Avgitt konsernbidrag	-15 928	-7 179
Skattepliktig inntekt	904	2 207
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-10 520	-6 059
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 504	-1 579
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	14 223	8 124
Sum betalbar skatt i balansen	199	486

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-60	-103	-43
Tilvirkningskontrakter	26 695	12 232	-14 463
Varebeholdning	61 808	61 808	0
Gevinst – og tapskonto	0	-13	-13
Sum	88 443	73 924	-14 519
Inntektsført avsatt utbytte	5	56	50
Grunnlag for utsatt skatt	88 448	73 979	-14 469
Utsatt skatt (22 %)	19 459	16 275	-3 183

I midlertidige forskjeller 2023 inngår tall fra Frøyland Utbygging AS som ble infusjonert i selskapet i 2024.



Note 9 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Datterselskaper					
Bøtunet Utvikling AS	Sandnes	100,0%	5 950	5 891	-58
Hafsrby Utvikling AS	Sandnes	66,3%	22 013	27 455	46
Madlaåsen AS	Sandnes	100,0%	4 819	5 708	-53
Nore Sunde	Sandnes	100,0%	59 600	35 752	76
Utviklingsselskap AS					
Odnaberget	Sandnes	100,0%	9 254	8 855	-31
Utviklingsselskap AS					
Solhytten AS under avvikling	Sandnes	100,0%	2 600	3 917	-103
Øster Hus Fritid AS	Sandnes	100,0%	18 991	55 702	-2 248
Øster Huset AS	Sandnes	100,0%	5 310	14 092	148
Sum			128 537	157 372	-2 223
Investeringer i andre aksjer					
Jåsund Utviklingsselskap AS	Sola	16,1%	4 385	61 321	14 968
Sum			4 385	61 321	14 968
Tilknyttet selskap					
Anda Utvikling AS	Sandnes	50,0%	1 300	2 355	117
Austrått Utvikling AS	Sandnes	43,3%	5 811	17 984	2 256
Breidablikk Investering AS	Sandnes	50,0%	10 005	-931	-53
Einar Risa Eiendom AS	Stavanger	29,0%	7 318	14 523	-71
Grødem Allè Utbygging AS	Sandnes	50,0%	400	677	15
Hammaren Utvikling AS	Stavanger	22,0%	770	485	-126
Jørpeland Utviklingsselskap AS	Hafsrjord	35,0%	3 557	10 162	-2 268
Orstad Utviklingsselskap AS	Sandnes	50,0%	560	1 142	-964
Stokkeland Utvikling AS	Sandnes	50,0%	3 750	7 013	-107
Tjøtta B29 AS	Sandnes	47,0%	470	3 935	3 024
Ålgårdsnuten AS	Sandnes	50,0%	505	847	-73
Sum			34 445	58 192	1 748
Sum verdipapirer			167 368	276 885	14 493

Note 10 Langsiktige fordringer

Fordringene gjelder lån til tomteselskaper hvor selskapet har eierinteresser. Det er ikke avtalt løpetid på fordringene men de forventes innfridd senere enn ett år fra balansedatoen. Ingen poster forventes innfridd senere enn 5 år fra balansedatoen.



Note 11 Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern og

tilknyttede selskap

	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	143 796	135 325
Kundefordringer	0	0
Fordring konsernbidrag	64 652	36 928
Langsiktig gjeld	0	0
Leverandørgjeld	38	270
Skyldig konsernbidrag	9 416	7 179
Omsetning til nærstående	152 555	165 816
Kjøp fra nærstående	4 765	10 562

Note 12 Varebeholdning

Bokført varebeholdning består av tomter og utbyggingsretter ervervet for videresalg. Tomter og prosjekter for videresalg er oppført til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnad.

Det foretas årlig en vurdering av mulig verdifall i tomteporteføljen.

Note 13 Kundefordringer og anleggskontrakter

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	314	662
- prosjekter under utførelse pr 31.12.	-21 531	-26 968
+ Forskuddsfakturert som inngår i kortsiktig gjeld	21 531	26 968
Netto kundefordringer	314	662

Prosjekter under utførelse pr 31.12.2024 er beregnet på følgende måte:

Prosjekter under utførelse er vurdert til variabel kost med tillegg for opptjent bidrag etter fullføringsgrad.

Som mål for fullføringsgrad benyttes påløpne kostnader i forhold til forventede totalkostnader.

Endring av prosjekter under utførelse er periodisert mot driftsinntekter.

	2024	2023
Påløpne kostnader på prosjekter under utførelse	268 695	169 203
Andel av beregnet opptjent bidrag på prosjekter under utførelse	29 837	19 515
Prosjekter under utførelse pr 31.12.	298 531	188 718
Utfakturert på prosjekter under utførelse	-320 062	-215 686
Netto beholdning pr 31.12.	-21 531	-26 968



Note 14 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øster Hus Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	9 500	1 013,7	9 630
Sum	9 500		9 630

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Øster Hus Holding AS	9 500	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Njal Østerhus	styremedlem	4 750
Totalt antall aksjer		4 750

Note 15 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2024	9 630	52 837	82 090	75 579	220 136
Mor/datter fusjon	0	0	0	2 656	2 656
Årets resultat	0	0	0	-28 326	-28 326
Netto konsernbidrag	0	0	49 140	0	49 140
Pr 31.12.2024	9 630	52 837	131 230	49 909	243 606

Note 16 Garantiansvar

Selskapet har pr 31.12 avgitt garantier overfor byggherrer og andre med i alt MNOK 54 som sikkerhet for rett oppfyllelse av kontrakter.

Eventuelle kjente reklamasjonskrav settes av som påløpt kostnad under kortsiktig gjeld.



Note 17 Pantstillelser

	2024	2023
Av selskapets bokført gjeld er sikret med pant:	697 252	759 690
Garantier sikret ved pant	5 782	8 699

Selskapet har sammen med konsernets morselskap Øster Hus Holding AS og konsernselskaper en konsernkontokredittramme på totalt MNOK 250. Opptrukket beløp på rammen var ved årsskiftet MNOK 171.

Konsernet har i tillegg en samlet ramme på MNOK 1 994 til finansiering av eiendommer/tomter og byggelån forskuddsbetalinger. Opptrukket beløp på denne rammen i konsernet er MNOK 1 466.

Konsernet har videre, innenfor samme, avtale stillet garantier for MNOK 9 til dekning av reklamasjonsgarantier i forhold til bustadoppføringsloven og andre garantier.

Som sikkerhet for disse rammene/garantibeløpene er det full kryssikkerhet mellom morselskap og datterselskaper. Øster Hus Invest AS har herunder avgitt selvskyldnerkausjoner på tilsammen MNOK 250. Ved delegering av rammer har morselskapet Øster Hus Holding AS stillet selvskyldnerkausjon.

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

Varelager	569 873	618 115
Kundefordringer (jfr note 13)	314	662
Aksjer	5 950	19 165
Sum	576 136	637 942

Øster Hus Invest AS har gitt øvrige kausjonserklæringer på tilsammen MNOK 862 for konsernselskap.

For garantiansvar utover konsernavtale ovenfor er det videre kausjonert for MNOK 40.

Aksjer i Tjøtta B 29 AS er pantsatt som sikkerhet for lån i selskapet.



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."

Østerhus, Njål

Styremedlem

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-428978

IP: 185.73.xxx.xxx

2025-04-07 11:24:38 UTC



Sie, Arild

Styreleder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2025-04-07 12:01:10 UTC



Sie, Arild

Daglig leder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2025-04-07 12:01:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JADPV-HT21H-MBA05-JMGA9-CXIK0-E0XCW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Øster Hus Invest AS

Årsberetning 2024

Virksomhetens art

Øster Hus Invest AS driver med oppkjøp og utvikling av tomter og eiendommer fra selskapets lokaler i Sandnes kommune. Selskapet er en del av Øster Hus Holding AS.

Fortsatt drift

Styret legger forutsetningen for fortsatt drift av selskapet/konsernet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets/konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø og personale

Det er ingen ansatte i selskapet.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser kun i ubetydelig grad det ytre miljø og har således ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Åpenhetsloven

Morselskapet har jobbet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede. Det er jobbet godt med åpenhetsloven i 2024, det være seg innhente opplysninger fra underleverandørene i tillegg til bevisstgjøring og informasjon til ledelse og styre.

Selskapet har offentliggjort på hjemmesiden www.oster-hus.no egen lenke til etiske retningslinjer. Selskapet har også redegjort for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav.

Opplysninger om styret

Det er tegnet styre- og ledelsesansvarforsikring

Fremtidig utvikling

Fremtidige resultater preges av den usikkerhet som normalt gjelder for vurderinger av fremtidige markedsforhold, og sentralt her står utviklingen i rentemarkedet og arbeidsmarkedet. Oppføring av boliger og fritidsboliger er konjunkturavhengig og de nye byggeforskriftene stiller enda strengere krav til produkt og leveransekvallitet. Selskapets salg av tomter varierer med markedet.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke hatt utgifter til særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter utover løpende forbedring og utvikling av selskapets produkter.

Resultat, kontantstrøm og likviditet

Øster Hus Invest AS

Selskapets inntekter i 2024 var på kr 159,9mill (kr 205,7mill). Det ble et positivt driftsresultatet på kr 10,8mill (+Kr 16,6mill). Resultatet av finanspostene ble negativt med kr 46,1mill (-kr 33,1mill). Ordinært resultat før skatt ble negativt med kr 35,3mill (-kr 16,5mill). Selskapets kontantbeholdning er kr 0mill.

Egenkapitalen er på kr 243mill (+kr 220mill) ved årets slutt, dette utgjør 24,1% (21,0%) av totalkapitalen.



Finansiell risiko

Markedsrisiko

Aktiviteten er kapitalkrevende med behov for fleksibel finansiering.

Kreditrisiko

Risiko for at våre kunder ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav. Krav om finansieringsbevis er regulert i byggekontraktene og datterselskapene har historisk sett hatt svært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Konsernet disponerer tilfredsstillende kredittrammer for virksomheten. Konsernets drift medfører at det er behov for relativt høye kredittrammer. Styret har høy fokus på kapitalbinding i tomter og boligenheter som produseres uten at de er solgt.

Årsresultat og disponeringer i morselskapet

Årets resultat etter skatt: kr. -28,3 mill

Årets resultat er disponert som følger:

Avsatt til utbytte	
Avsatt konsernbidrag	
Overført annen egenkapital	kr -28,3 mill
Sum disponert	kr. -28,3 mill

Sandnes, 7.04.2025

Arild Sie
Styreformann/Daglig leder

Njål Østerhus
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: QTR44-KOQVM-LWUP8-RPME7-GWFID-ZKH3S



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."

Østerhus, Njål

Styremedlem

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-428978

IP: 185.73.xxx.xxx

2025-04-07 11:24:38 UTC



Sie, Arild

Styreleder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2025-04-07 12:01:10 UTC



Sie, Arild

Daglig leder

På vegne av: Øster Hus Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-260469

IP: 185.73.xxx.xxx

2025-04-07 12:01:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QTR44-KOQVM-LWUP8-RPME7-GWFID-ZKH3S

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.