



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 110 451  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTLANDSKE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tårnveien 7  
0369 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Per Arne Tofthagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 19.03.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	24 302	20 279
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 302</b>	<b>20 279</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 302</b>	<b>-20 279</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42	78
Annen finansinntekt		125	168
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>167</b>	<b>246</b>
<b>Netto finans</b>		<b>167</b>	<b>246</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-24 135</b>	<b>-20 033</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 407	129 197
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-28 542</b>	<b>-149 230</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-28 542</b>	<b>-149 230</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-28 542</b>	<b>-149 230</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-28 542</b>	<b>-149 230</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-28 542	-149 230
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-28 542</b>	<b>-149 230</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		4 407
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>4 407</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		644 294
Andre fordringer	3	2 702 782	2 193 488
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 702 782</b>	<b>2 837 782</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 702 782</b>	<b>2 842 189</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	33 000	72 135
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>33 000</b>	<b>72 135</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 000</b>	<b>72 135</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 735 781</b>	<b>2 914 323</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		28 542 503	28 542 503
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 642 503</b>	<b>28 642 503</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		25 906 722	25 878 180
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 906 722</b>	<b>-25 878 180</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>2 735 781</b>	<b>2 764 323</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3		150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>150 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>150 000</b>
Skyldige offentlige avgifter	5		
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>150 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 735 781</b>	<b>2 914 323</b>



Årsregnskap

2019

Østlandske Eiendom AS

Org.nr.:912 110 451



## Resultatregnskap

Østlandske Eiendom AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen driftskostnad	2	24 302	20 279
Sum driftskostnader		<u>24 302</u>	<u>20 279</u>
Driftsresultat		<u>-24 302</u>	<u>-20 279</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42	78
Annen finansinntekt		125	168
Resultat av finansposter		<u>167</u>	<u>246</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 135	-20 033
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 407	129 197
Ordinært resultat		<u>-28 542</u>	<u>-149 230</u>
Årsresultat		<u>-28 542</u>	<u>-149 230</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		28 542	149 230
Sum overføringer		<u>-28 542</u>	<u>-149 230</u>



## Balanse

### Østlandske Eiendom AS

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	4 407
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>4 407</u>
Lån til foretak i samme konsern	3	0	644 294
Andre langsiktige fordringer	3	2 702 782	2 193 488
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 702 782</u>	<u>2 837 782</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 702 782</u>	<u>2 842 189</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	33 000	72 135
Sum omløpsmidler		<u>33 000</u>	<u>72 135</u>
Sum eiendeler		<u>2 735 781</u>	<u>2 914 323</u>



## Balanse

### Østlandske Eiendom AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		28 542 503	28 542 503
Sum innskutt egenkapital		<u>28 642 503</u>	<u>28 642 503</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-25 906 722	-25 878 180
Sum opptjent egenkapital		<u>-25 906 722</u>	<u>-25 878 180</u>
Sum egenkapital	6	<u>2 735 781</u>	<u>2 764 323</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	150 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>150 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sum gjeld		<u>0</u>	<u>150 000</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 735 781</u>	<u>2 914 323</u>

Oslo, 18.03.2020  
Styret i Østlandske Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Per Arne Toftthagen  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Odd Polmar Tamburstuen  
Styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### 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 et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse er vurdert til den laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt. Kostprisen for tilvirkede varer er full tilvirkningskost som også inkluderer en andel av indirekte kostnader.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### 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 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>
Lønn	0
Annen godtgjørelse	0

## Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 17 091, herav kr. 5 921 i annen bistand.

Beløp uten merverdiavgift.

## Note 3 Langsiktige fordringer/gjeld på konsernselskap

<b>Selskap</b>	<b>Fordring</b>	<b>Gjeld</b>
Kleber AS	2 702 782	
Østlandske Bygg AS	0	
Sentrumsgården Slemmestad AS	0	
<b>Sum</b>	<b>2 702 782</b>	



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	4 407	129 197
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 407</b>	<b>129 197</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-24 135	-20 033
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-24 135</b>	<b>-20 033</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-44 168	-20 033	24 135
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	44 168	0	-44 168
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-20 033</b>	<b>-20 033</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-4 407</b>	<b>-4 407</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 5 Bankmidler

I posten inngår bundne midler med kr. 1 343. Tilhørende skyldig skattetrekk er kr. 0.

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. stiftelse 2019	100 000	28 542 503	-25 878 180	2 764 323
Netto konsernbidrag		0		0
Årets resultat			-28 542	-28 542
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>100 000</b>	<b>28 542 503</b>	<b>-25 906 722</b>	<b>2 735 781</b>



## Note 7 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Østlandske Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>1 000</b>	<b>100 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene pr. 31.12. var:

<b>Navn</b>	<b>Verv</b>	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Kleber AS		100	100 %




## Balanse

### Østlandske Eiendom AS


Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		28 542 503	28 542 503
Sum innskutt egenkapital		<u>28 642 503</u>	<u>28 642 503</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-25 906 722	-25 878 180
Sum opptjent egenkapital		<u>-25 906 722</u>	<u>-25 878 180</u>
Sum egenkapital	6	<u>2 735 781</u>	<u>2 764 323</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	150 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>150 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sum gjeld		<u>0</u>	<u>150 000</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 735 781</u>	<u>2 914 323</u>

Oslo, 18.03.2020

Styret i Østlandske Eiendom AS



Per Arne Tofthagen  
Styrets leder



Odd Polmar Tamburstuen  
Styremedlem



## NITTER AS

Nitter AS

Til generalforsamlingen i  
ØSTLANDSKE EIENDOM AS

Registrert revisor Halfdan Nitter

Fekjan 7b - 1394 Nesbru  
Telefon 66 98 02 00

Bankkonto 8601 29 36925

halfdan@nitter.as  
www.nitter.as

Foretaksnr 990 474 729

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert ØSTLANDSKE EIENDOM AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 28 542.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Styrets 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene (International Standards On Auditing), 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

## NITTER AS

vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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 rettvisende 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.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Nesbru, 18. mars 2020

Nitter AS

Halfdan Nitter