



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 805 352  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØST EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Inngang C  
Professor Birkelands vei 24C  
1081 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Rune Bjåland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2025

### 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, 15.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note   | 2024             | 2023              |
|--|--------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |        |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |        |                  |                   |
| Salgsinntekt                                 |        | 223 772          | -2 183            |
| Annen driftsinntekt                          |        | 1 146 087        | 1 196 263         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |        | <b>1 369 859</b> | <b>1 194 080</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |        |                  |                   |
| Varekostnad                                  |        | 223 772          |                   |
| Avskrivning                                  | 2      | 192 396          | 182 566           |
| Annen driftskostnad                          | 3      | 1 261 656        | 1 951 686         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |        | <b>1 677 824</b> | <b>2 134 252</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |        | <b>-307 965</b>  | <b>-940 172</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |        |                  |                   |
| Annen finansinntekt                          |        | 228 297          | 296 306           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |        | <b>228 297</b>   | <b>296 306</b>    |
| Annen finanskostnad                          |        | 574 974          | 515 962           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |        | <b>574 974</b>   | <b>515 962</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |        | <b>-346 677</b>  | <b>-219 656</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |        | <b>-654 642</b>  | <b>-1 159 828</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 4, 10  | 131 802          | -255 162          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |        | <b>-786 444</b>  | <b>-904 666</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           | 10, 10 | <b>-786 444</b>  | <b>-904 666</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |        |                  |                   |
| Overføringer annen egenkapital               | 5      | -786 444         | -904 666          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |        | <b>-786 444</b>  | <b>-904 666</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 2    | 6 684 832         | 6 747 723         |
| Maskiner og anlegg  | 2    | 358 959           | 445 755           |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol          | 2    | 203 813           | 175 751           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>7 247 604</b>  | <b>7 369 229</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 6    | 0                 |                   |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6    | 2 600 481         | 2 600 481         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7    | 854 111           | 91 011            |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 10   | 1 836 467         | 705 527           |
| Andre fordringer  | 9    | 198 994           |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>5 490 053</b>  | <b>3 397 019</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>12 737 657</b> | <b>10 766 248</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   | 7, 7 |                   | 331 733           |
| Andre fordringer  | 7    | 1 396             | 14 239            |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>1 396</b>      | <b>345 972</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>1 231 837</b>  | <b>2 663 464</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>1 233 233</b>  | <b>3 009 436</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>13 970 890</b> | <b>13 775 684</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note  | 2024              | 2023              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |       |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 5, 8  | 550 000           | 550 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |       | <b>550 000</b>    | <b>550 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 5, 10 | 3 006 310         | 3 792 754         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |       | <b>3 006 310</b>  | <b>3 792 754</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |       | <b>3 556 310</b>  | <b>4 342 754</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |       |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 4, 10 | 1 551 904         | 1 739 085         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |       | <b>1 551 904</b>  | <b>1 739 085</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 9     | 6 433 491         | 6 652 908         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |       | <b>6 433 491</b>  | <b>6 652 908</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |       | <b>7 985 395</b>  | <b>8 391 993</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          | 7, 7  | 13 531            | 38 674            |
| Betalbar skatt                           | 4, 10 |                   | 22 056            |
| Skyldige offentlige avgifter             |       | 27 383            | 20 108            |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 7, 10 | 2 388 271         | 960 099           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |       | <b>2 429 185</b>  | <b>1 040 937</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |       | <b>10 414 580</b> | <b>9 432 930</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |       | <b>13 970 890</b> | <b>13 775 684</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 665353

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 805 352  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØST EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Inngang C  
Professor Birkelands vei 24C  
1081 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Mørselskap 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: Rune Bjåland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 14.07.2025



Organisasjonsnr: 980 805 352  
ØST EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                 | Note   | 2024             | 2023             |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |        |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |        |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 |        | 223 772          | -2 183           |
| Annen driftsinntekt                          |        | 1 146 087        | 1 196 263        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |        | <b>1 369 859</b> | <b>1 194 080</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |        |                  |                  |
| Varekostnad                                  |        | 223 772          |                  |
| Avskrivning                                  | 2      | 192 396          | 182 566          |
| Annen driftskostnad                          | 3      | 1 261 656        | 1 951 686        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |        | <b>1 677 824</b> | <b>2 134 252</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |        | <b>-307 965</b>  | <b>-940 172</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |        |                  |                  |
| Annen finansinntekt                          |        | 228 297          | 296 306          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |        | <b>228 297</b>   | <b>296 306</b>   |
| Annen finanskostnad                          |        | 574 974          | 515 962          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |        | <b>574 974</b>   | <b>515 962</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |        | <b>-346 677</b>  | <b>-219 656</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |        |                  |                  |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 4, 10  | 131 802          | -255 162         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |        | <b>-786 444</b>  | <b>-904 666</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           | 10, 10 | <b>-786 444</b>  | <b>-904 666</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |        |                  |                  |
| Overføringer annen egenkapital               | 5      | -786 444         | -904 666         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |        | <b>-786 444</b>  | <b>-904 666</b>  |



Organisasjonsnr: 980 805 352  
ØST EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |   |                  |                  |
|--|---|------------------|------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 2 | 6 684 832        | 6 747 723        |
| Maskiner og anlegg                                 | 2 | 358 959          | 445 755          |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 2 | 203 813          | 175 751          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |   | <b>7 247 604</b> | <b>7 369 229</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|   |    |                  |                  |
|---|----|------------------|------------------|
| Investering i datterselskap                                 | 6  | 0                |                  |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6  | 2 600 481        | 2 600 481        |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7  | 854 111          | 91 011           |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 10 | 1 836 467        | 705 527          |
| Andre fordringer  | 9  | 198 994          |                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |    | <b>5 490 053</b> | <b>3 397 019</b> |

**Sum anleggsmidler** 12 737 657 10 766 248

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                       |      |              |                |
|-----------------------|------|--------------|----------------|
| Kundefordringer       | 7, 7 |              | 331 733        |
| Andre fordringer      | 7    | 1 396        | 14 239         |
| <b>Sum fordringer</b> |      | <b>1 396</b> | <b>345 972</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 231 837 2 663 464

Sum omløpsmidler 1 233 233 3 009 436

**SUM EIENDELER** 13 970 890 13 775 684

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |       |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 5, 8  | 550 000           | 550 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |       | <b>550 000</b>    | <b>550 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 5, 10 | 3 006 310         | 3 792 754         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |       | <b>3 006 310</b>  | <b>3 792 754</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |       | <b>3 556 310</b>  | <b>4 342 754</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |       |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 4, 10 | 1 551 904         | 1 739 085         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |       | <b>1 551 904</b>  | <b>1 739 085</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 9     | 6 433 491         | 6 652 908         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |       | <b>6 433 491</b>  | <b>6 652 908</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |       | <b>7 985 395</b>  | <b>8 391 993</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          | 7, 7  | 13 531            | 38 674            |
| Betalbar skatt                           | 4, 10 |                   | 22 056            |
| Skyldige offentlige avgifter             |       | 27 383            | 20 108            |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 7, 10 | 2 388 271         | 960 099           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |       | <b>2 429 185</b>  | <b>1 040 937</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |       | <b>10 414 580</b> | <b>9 432 930</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |       | <b>13 970 890</b> | <b>13 775 684</b> |



Organisasjonsnr: 980 805 352  
ØST EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u>           | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u>     | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer              | 550.00             | 1000.00              | 550000.00            |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u>      | <u>Eierandel</u>     | <u>Aksjeklasse</u>   |
| BJÅLAND RUNE                 | 550.00             | 100.00%              | Ordinære aksjer      |
| <u>Sum</u>                   | <u>Sum antall</u>  | <u>Sum eierandel</u> |                      |
|                              | 550.00             | 100.00%              |                      |

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note



## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

### Note

6

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Bjåland Consult AS     | 100.00%          | 100.00%            | 793685.00          | -38905.00       |

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

| <u>Navn</u>           | <u>Forretningskontor</u>   |
|-----------------------|--|
| Øst Eiendomsinvest AS | Inngang C Professor<br>Birkelands vei 24c 1081<br>OSLO 0301 Oslo |

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

| <u>Omløpsmidler</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|
|---------------------|------------------|------------------|----------------|

| <u>Skattemessig fremf.undersk.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|

| <u>Kortsiktig gjeld</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|



Til generalforsamlingen i Øst Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øst Eiendomsinvest AS som viser et underskudd på NOK 786.444. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avvirket.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:






*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>

Oslo, 4. juli 2025

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

  
Thorbjørn Grindhaug  
Statsautorisert revisor



Øst Eiendomsinvest AS  
Org.nr: 980 805 352

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



### Øst Eiendomsinvest AS

Org.nr: 980 805 352

#### Resultatregnskap

|   | Note  | 2024             | 2023              |
|---|-------|------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |       |                  |                   |
| Salgsinntekt                              |       | 223 772          | -2 183            |
| Annen driftsinntekt                       |       | 1 146 087        | 1 196 263         |
| Sum driftsinntekter                       |       | <u>1 369 859</u> | <u>1 194 080</u>  |
| <b>Driftskostnader</b>                    |       |                  |                   |
| Varekostnad                               |       | 223 772          | 0                 |
| Avskrivning                               | 2     | 192 396          | 182 566           |
| Annen driftskostnad                       | 3     | 1 261 656        | 1 951 686         |
| Sum driftskostnader                       |       | <u>1 677 824</u> | <u>2 134 252</u>  |
| Driftsresultat                            |       | <u>-307 965</u>  | <u>-940 172</u>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |       |                  |                   |
| Annen finansinntekt                       |       | 228 297          | 296 306           |
| Annen finanskostnad                       |       | 574 974          | 515 962           |
| Netto finansposter                        |       | <u>-346 677</u>  | <u>-219 656</u>   |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |       | <u>-654 642</u>  | <u>-1 159 828</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 4, 10 | <u>131 802</u>   | <u>-255 162</u>   |
| Årsresultat                               | 10    | <u>-786 444</u>  | <u>-904 666</u>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |       |                  |                   |
| Overføringer annen egenkapital            | 5     | -786 444         | -904 666          |

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



## Øst Eiendomsinvest AS

Org.nr: 980 805 352

### Balanse pr. 31. desember

|   | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <i>Varige driftsmidler</i>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 2    | 6 684 832         | 6 747 723         |
| Maskiner og anlegg  | 2    | 358 959           | 445 755           |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol          | 2    | 203 813           | 175 751           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | <u>7 247 604</u>  | <u>7 369 229</u>  |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6    | 2 600 481         | 2 600 481         |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7    | 854 111           | 91 011            |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 10   | 1 836 467         | 705 527           |
| Andre fordringer  | 9    | 198 994           | 0                 |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | <u>5 490 053</u>  | <u>3 397 019</u>  |
| Sum anleggsmidler   |      | <u>12 737 657</u> | <u>10 766 248</u> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <i>Fordringer</i>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   | 7    | 0                 | 331 733           |
| Andre fordringer  |      | 1 396             | 14 239            |
| Sum fordringer  |      | <u>1 396</u>      | <u>345 972</u>    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | <u>1 231 837</u>  | <u>2 663 464</u>  |
| Sum omløpsmidler  |      | <u>1 233 233</u>  | <u>3 009 436</u>  |
| Sum eiendeler   |      | <u>13 970 890</u> | <u>13 775 684</u> |

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



## Øst Eiendomsinvest AS

Org.nr: 980 805 352

### Balanse pr. 31. desember

|                                      | Note  | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                   |       |                   |                   |
| <i>Innskutt egenkapital</i>          |       |                   |                   |
| Aksjekapital                         | 5, 8  | 550 000           | 550 000           |
| <i>Opptjent egenkapital</i>          |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                    | 5, 10 | 3 006 310         | 3 792 754         |
| Sum egenkapital                      |       | <u>3 556 310</u>  | <u>4 342 754</u>  |
| <b>Gjeld</b>                         |       |                   |                   |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> |       |                   |                   |
| Utsatt skatt                         | 4, 10 | 1 551 904         | 1 739 085         |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>        |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner       | 9     | 6 433 491         | 6 652 908         |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>              |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                      | 7     | 13 531            | 38 674            |
| Betalbar skatt                       | 4, 10 | 0                 | 22 056            |
| Skyldige offentlige avgifter         |       | 27 383            | 20 108            |
| Annen kortsiktig gjeld               | 7, 10 | <u>2 388 271</u>  | <u>960 099</u>    |
| Sum kortsiktig gjeld                 |       | <u>2 429 185</u>  | <u>1 040 937</u>  |
| Sum gjeld                            |       | <u>10 414 580</u> | <u>9 432 930</u>  |
| Sum egenkapital og gjeld             |       | <u>13 970 890</u> | <u>13 775 684</u> |

31. desember 2024  
Oslo, 2. juli 2025

**Solveig Bjåland**  
Styremedlem

**Rune Bjåland**  
Styreleder / Daglig leder

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



## Øst Eiendomsinvest AS

Org.nr: 980 805 352

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

---

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



## Øst Eiendomsinvest AS

Org.nr: 980 805 352

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Varige driftsmidler

|                                | Tomt           | Eiendom    | Faste tekniske<br>installasjoner | Diverse inventar | Varebil | Sum        |
|--------------------------------|----------------|------------|----------------------------------|------------------|---------|------------|
| Anskaffelseskost<br>01.01.     | 583 362        | 7 765 746  | 95 374                           | 0                | 219 689 | 8 664 171  |
| Tilgang kjøpte<br>driftsmidler | 0              | 0          | 0                                | 90 000           | 0       | 90 000     |
| Anskaffelseskost<br>31.12.     | 583 362        | 7 765 746  | 95 374                           | 90 000           | 219 689 | 8 754 171  |
| Akk.avskrivning 31.12.         | 0              | -1 664 276 | 0                                | -18 000          | -87 876 | -1 770 152 |
| Balanseført pr. 31.12.         | 583 362        | 6 101 470  | 95 374                           | 72 000           | 131 813 | 6 984 019  |
| Årets avskrivninger            | 0              | 62 891     | 67 567                           | 18 000           | 43 938  | 192 396    |
| Økonomisk levetid              |                | 100        | 10                               | 5 år             | 5 år    |            |
| Avskrivningsplan               | Avskrives ikke | Lineær     | Lineær                           | Lineær           | Lineær  |            |

Selskapets eiendommer er pantsatt som sikkerhet for lån, jf. note 9.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



### Øst Eiendomsinvest AS

Org.nr: 980 805 352

#### Noter til regnskapet for 2024

##### Note 4 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>   | 2024              | 2023             |
|---|-------------------|------------------|
| Betalbar skatt                                | 318 983           | 22 056           |
| Endring utsatt skatt                          | -187 181          | -476 213         |
| Årets totale skattekostnad                    | <u>131 802</u>    | <u>-454 157</u>  |
| <br>  |                   |                  |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>     | 2024              | 2023             |
| Ordinært resultat før skattekostnad           | -654 642          | -1 159 828       |
| Endring i midlertidige forskjeller            | <u>2 104 565</u>  | <u>2 164 603</u> |
| Alminnelig inntekt                            | 1 449 923         | 1 004 775        |
| Ytet konsernbidrag                            | <u>-1 449 923</u> | <u>-904 522</u>  |
| Årets skattegrunnlag                          | <u>0</u>          | <u>100 253</u>   |
| Betalbar skatt (22 %) av årets skattegrunnlag | 0                 | 22 056           |
| <br>  |                   |                  |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2024              | 2023             |
| Driftsmidler inkl goodwill                    | 5 690 938         | 5 741 234        |
| Utestående fordringer                         | -1 370 781        | 0                |
| Gevinst- og tapskonto                         | <u>2 733 954</u>  | <u>3 417 442</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12       | <u>7 054 111</u>  | <u>9 158 676</u> |
| <br>  |                   |                  |
| Utsatt skatt (22 %)                           | 1 551 904         | 2 014 909        |

##### Note 5 - Egenkapital

|                        | Aksjekapital   | Annen egenkapital | Sum              |
|------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2024 | 550 000        | 3 792 754         | 4 342 754        |
| Årsresultat            | 0              | -786 444          | -786 444         |
| Egenkapital 31.12.2024 | <u>550 000</u> | <u>3 006 310</u>  | <u>3 556 310</u> |

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



## Øst Eiendomsinvest AS

Org.nr: 980 805 352

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap            | Antall aksjer | Eier-<br>andel | Resultat<br>2024 | Egenkapital<br>pr. 31.12 | Bokført verdi<br>pr. 31.12 |
|--------------------|---------------|----------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Bjåland Consult AS | 300           | 100 %          | -38 905          | 793 685                  | 2 600 481                  |

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i>                   | 2024           | 2023             |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Lån til Pebecom AS                  |                | 860 812          |
| Kundefordring på Pebecom AS         |                | 323 523          |
| Kundefordring Ring Radiosystemer AS | 0              | 8 210            |
| Lån til Ring Radiosystemer AS       | 820 904        | 450 736          |
| Fordring på Bjåland Consult AS      | 33 206         | 33 206           |
| Sum                                 | <u>854 110</u> | <u>1 676 487</u> |

Det er gjort en regnskapsmessig tapsavsetning på total fordring på PeBeCom AS.

| <i>Gjeld</i>                           | 2024             | 2023           |
|--|------------------|----------------|
| Leverandørgjeld til Bjåland Consult AS | 1 795            | 1 065          |
| Avgitt konsernbidrag 2023              | 904 522          | 904 522        |
| Avgitt konsernbidrag 2024              | 1 049 923        | 0              |
| Sum                                    | <u>1 956 240</u> | <u>905 587</u> |

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 550    | 1 000     | 550 000     |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|              | Ordinære<br>aksjer | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel |
|--------------|--------------------|----------------|------------------|
| BJÅLAND RUNE | 550                | 100 %          | 100 %            |

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



## Øst Eiendomsinvest AS

Org.nr: 980 805 352

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 9 - Pantstillelser og garantier m.v.

| <i>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</i> | 2024      | 2023      |
|--|-----------|-----------|
| Gjeld til Romerike Sparebank             | 6 433 491 | 6 652 908 |
| Sum                                      | 6 433 491 | 6 652 908 |

|  | 2024      | 2023      |
|--|-----------|-----------|
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 6 684 832 | 6 747 723 |
| Sum  | 6 684 832 | 6 747 723 |

Selskapets eiendommer er pantsatt som sikkerhet for lån. Pålydende verdi av pantet er kr. 9.000.000.

#### Note 10 - Endring i sammenlignbare tall

I etterkant av avlagt årsregnskap ble det sendt inn korrigert skattemelding som medførte endringer i årets sammenlignbare tall.

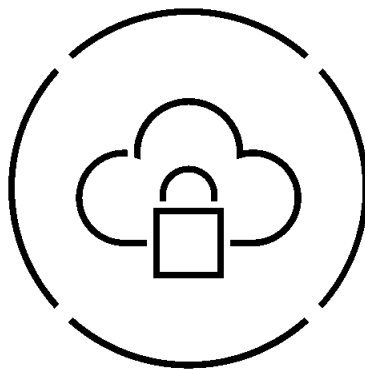
|                                    | 01.01.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Utsatt skatt                       | 1 551 904  | 2 014 909  |
| Betalbar skatt                     | 22 056     | 221 050    |
| Investering i datterselskap        | 705 527    | 0          |
| Skyldig konsernbidrag              | 904 522    | 0          |
| Annen opptjent egenkapital         | 3 792 754  | 3 516 931  |
| Skattekostnad på ordinært resultat | -255 162   | 20 661     |
| Årsresultat                        | -904 666   | -1 180 489 |

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9



This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647e487f9



2025-07-03 08:01:06 UTC+00:00

**Rune Bjåland**

 bankID

NO BankID - fe39eb3e-5de6-40db-a9bf-18658558836c

2025-07-04 16:16:12 UTC+00:00

**Solveig Bjåland**

 bankID

NO BankID - ba0cd19b-528e-45c8-8d5c-ac9623c7bd27

Document ID: bb88ced8-d541-4aa2-ab5b-86647ee487f9