



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 518 964
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØST BYGG & HANDEL AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Filip Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Etableringskostnader			7 665 200
Administrasjonskostnader	1, 2	419 415	385 097
Sum kostnader		419 415	8 050 297
Driftsresultat		-419 415	-8 050 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 125 323	14 931 881
Annen renteinntekt	3	402 324	186 994
Sum finansinntekter		21 527 647	15 118 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 282 999	1 681 453
Annen rentekostnad		9 502 282	7 402 500
Annen finanskostnad		442 757	317 324
Sum finanskostnader		12 228 038	9 401 277
Netto finans		9 299 609	5 717 598
Ordinært resultat før skattekostnad		8 880 194	-2 332 700
Skattekostnad på resultat	4	1 953 750	-515 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 926 444	-1 817 593
Årsresultat		6 926 444	-1 817 593
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 926 444	-1 817 593
Totalresultat		6 926 444	-1 817 593
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital	5	6 926 444	-1 817 593
Sum overføringer og disponeringer		6 926 444	-1 817 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	375 060 679	375 060 679
Lån til foretak i samme konsern	3	4 220 847	8 969 521
Sum finansielle anleggsmidler		379 281 526	384 030 200
Sum anleggsmidler		379 281 526	384 030 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	21 125 323	19 687 622
Sum fordringer		21 125 323	19 687 622
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		955 448	197 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		955 448	197 063
Sum omløpsmidler		22 080 771	19 884 685
SUM EIENDELER		401 362 297	403 914 884
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5, 5	107 191 305	121 991 305
Sum innskutt egenkapital		108 191 305	122 991 305



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 108 851	-1 817 593
Sum opptjent egenkapital		5 108 851	-1 817 593
Sum egenkapital		113 300 156	121 173 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	248 066	324 393
Sum avsetninger for forpliktelser		248 066	324 393
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	268 872 429	268 525 484
Langsiktig konserngjeld	3	16 535 210	13 346 918
Sum annen langsiktig gjeld		285 407 639	281 872 402
Sum langsiktig gjeld		285 655 705	282 196 795
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 375	
Betalbar skatt	4	2 030 077	206 763
Skyldig offentlige avgifter		935	
Annen kortsiktig gjeld		373 049	337 614
Sum kortsiktig gjeld		2 406 436	544 377
Sum gjeld		288 062 141	282 741 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		401 362 297	403 914 884



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 339574

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 518 964
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØST BYGG & HANDEL AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Filip Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.03.2023

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



Organisasjonsnr: 925 518 964
ØST BYGG & HANDEL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		7 665 200
Etableringskostnader			385 097
Administrasjonskostnader	1, 2	419 415	8 050 297
Sum kostnader		419 415	8 050 297
Driftsresultat		-419 415	-8 050 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 125 323	14 931 881
Annen renteinntekt	3	402 324	186 994
Sum finansinntekter		21 527 647	15 118 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 282 999	1 681 453
Annen rentekostnad		9 502 282	7 402 500
Annen finanskostnad		442 757	317 324
Sum finanskostnader		12 228 038	9 401 277
Netto finans		9 299 609	5 717 598
Ordinært resultat før skattekostnad		8 880 194	-2 332 700
Skattekostnad på resultat	4	1 953 750	-515 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 926 444	-1 817 593
Årsresultat		6 926 444	-1 817 593
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 926 444	-1 817 593
Totalresultat		6 926 444	-1 817 593
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital	5	6 926 444	-1 817 593
Sum overføringer og disponeringer		6 926 444	-1 817 593



Organisasjonsnr: 925 518 964
ØST BYGG & HANDEL AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 375 060 679 375 060 679

Lån til foretak i samme
konsern 3 4 220 847 8 969 521

Sum finansielle
anleggsmidler 379 281 526 384 030 200

Sum anleggsmidler 379 281 526 384 030 200

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 3 21 125 323 19 687 622

Sum fordringer 21 125 323 19 687 622

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 955 448 197 063

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 955 448 197 063

Sum omløpsmidler 22 080 771 19 884 685

SUM EIENDELER 401 362 297 403 914 884

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 1 000 000 1 000 000

Annen innskutt egenkapital 5, 5 107 191 305 121 991 305

Sum innskutt egenkapital 108 191 305 122 991 305

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 5 108 851 -1 817 593

Sum opptjent egenkapital 5 108 851 -1 817 593

Sum egenkapital 113 300 156 121 173 712

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4	248 066	324 393
Sum avsetninger for forpliktelseser		248 066	324 393
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	268 872 429	268 525 484
Langsiktig konserngjeld	3	16 535 210	13 346 918
Sum annen langsiktig gjeld		285 407 639	281 872 402
Sum langsiktig gjeld		285 655 705	282 196 795
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 375	
Betalbar skatt	4	2 030 077	206 763
Skyldig offentlige avgifter		935	
Annen kortsiktig gjeld		373 049	337 614
Sum kortsiktig gjeld		2 406 436	544 377
Sum gjeld		288 062 141	282 741 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		401 362 297	403 914 884



Organisasjonsnr: 925 518 964
ØST BYGG & HANDEL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2022

Øst Bygg & Handel AS

Org.nr.: 925 518 964



Øst Bygg & Handel AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Etableringskostnader		0	7 665 200
Administrasjonskostnader	1, 2	419 415	385 097
Sum driftskostnader		419 415	8 050 297
Driftsresultat		-419 415	-8 050 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 125 323	14 931 881
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	388 359	186 994
Annen renteinntekt		13 965	0
Sum finansinntekter		21 527 647	15 118 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 282 999	1 681 453
Annen rentekostnad		9 502 282	7 402 500
Annen finanskostnad		442 757	317 324
Sum finanskostnader		12 228 038	9 401 277
Resultat av finansposter		9 299 609	5 717 598
Resultat før skattekostnad		8 880 194	-2 332 700
Skattekostnad på resultat	4	1 953 750	-515 107
Resultat		6 926 444	-1 817 593
Årsresultat		6 926 444	-1 817 593
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital	5	6 926 444	-1 817 593
Sum overføringer		-6 926 444	1 817 593



Øst Bygg & Handel AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	375 060 679	375 060 679
Lån til selskap i samme konsern	3	4 220 847	8 969 521
Sum finansielle anleggsmidler		379 281 526	384 030 200
Sum anleggsmidler		379 281 526	384 030 200
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	3	21 125 323	19 687 622
Sum fordringer		21 125 323	19 687 622
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		955 448	197 063
Sum bankinnskudd o.l.		955 448	197 063
Sum omløpsmidler		22 080 771	19 884 685
Sum eiendeler		401 362 297	403 914 884



Øst Bygg & Handel AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	107 200 000	122 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	-8 695	-8 695
Sum innskutt egenkapital		108 191 305	122 991 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 108 851	-1 817 593
Sum opptjent egenkapital		5 108 851	-1 817 593
Sum egenkapital		113 300 156	121 173 712
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	248 066	324 393
Sum avsetning for forpliktelser		248 066	324 393
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	268 872 429	268 525 484
Gjeld til selskap i samme konsern	3	16 535 210	13 346 918
Sum annen langsiktig gjeld		285 407 639	281 872 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 375	0
Betalbar skatt	4	2 030 077	206 763
Skyldig offentlige avgifter		935	0
Annen kortsiktig gjeld		373 049	337 614
Sum kortsiktig gjeld		2 406 436	544 377
Sum gjeld		288 062 141	282 741 172
Sum egenkapital og gjeld		401 362 297	403 914 884



Øst Bygg & Handel AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
	Oslo, 02.03.2023 Styret i Øst Bygg & Handel AS		
<u>Morten André Møller</u> styreleder			<u>Thomas Bastian Bryhn</u> styremedlem
<u>Carl Arnold Johansen</u> styremedlem			<u>Martin Grimm Strømme</u> styremedlem



Øst Bygg & Handel AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskap og investeringer i 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.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Øst Bygg & Handel AS

Noter

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 Administrasjonskostnader

	2022	2021
Forretningsførsel	326 406	280 221
Revisjon	23 000	8 500
Revisjon, andre tjenester	17 000	0
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	10 456	20 922
Juridisk bistand	5 062	39 858
Forsikring	9 843	6 091
Andre kostnader	27 649	29 505
Sum	419 415	385 097

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til selskap i samme konsern	4 220 847	8 969 521
Fordring på selskap i samme konsern	21 125 323	19 687 622
Sum	25 346 170	28 657 143
Gjeld		
Gjeld til selskap i samme konsern	16 535 210	13 346 918
Sum	16 535 210	13 346 918

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 030 077	-839 500
Endring i utsatt skatt	-76 327	324 393
Skattekostnad ordinært resultat	1 953 750	-515 107
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 880 194	-2 332 700
Permanente forskjeller	483	0
Endring i midlertidige forskjeller	346 944	-1 474 515
Mottatt konsernbidrag	0	4 755 741
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-8 695
Skattepliktig inntekt	9 227 621	939 831



Øst Bygg & Handel AS

Noter

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-2 617 494	-4 124 514
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 647 571	4 331 277
Sum betalbar skatt i balansen	2 030 077	206 763

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

	2022	2021	Endring
Andre forskjeller	1 127 571	1 474 515	346 944
Sum	1 127 571	1 474 515	346 944
Grunnlag for utsatt skatt	1 127 571	1 474 515	346 944
Utsatt skatt (22 %)	248 066	324 393	76 328

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	122 000 000	-8 695	-1 817 593	121 173 712
Tilbakebetaling av kapital	0	-14 800 000	0	0	-14 800 000
Årets resultat	0	0	0	6 926 444	6 926 444
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	107 200 000	-8 695	5 108 851	113 300 156

Note 6 Datterselskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
Dikeveien AS	Oslo	100,0%	100,0%	160 193 005	53 609 214	7 307 047
Isakveien AS	Oslo	100,0%	100,0%	119 797 333	51 879 401	5 673 361
Åkersvikvegen 30 AS	Oslo	100,0%	100,0%	95 070 341	34 700 508	4 686 610
Sum				375 060 679	140 189 122	17 667 018



Øst Bygg & Handel AS

Noter

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øst Bygg & Handel AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Swiss Life Ref Nordic 2020 AS	600 000	60,0	60,0
KM Real Estate AS	170 000	17,0	17,0
Holter-sørensen & Co AS	51 970	5,2	5,2
Tjernet AS	50 000	5,0	5,0
Mercur Eiendom AS	35 000	3,5	3,5
Løren Holding AS	30 000	3,0	3,0
Adrian & Co AS	20 000	2,0	2,0
Syneco AS	20 000	2,0	2,0
Albatross Investment AS	10 000	1,0	1,0
Hio Xii AS	10 000	1,0	1,0
Jonsokveien Invest AS	3 030	0,3	0,3
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,0	100,0

Note 8 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Saldo hovedstol obligasjonslån	270 000 000	270 000 000
Etableringsgebyr obligasjonslån	-1 127 571	-1 474 516
Sum langsiktig gjeld	268 872 429	268 525 484
	31.12.2022	31.12.2021
Påløpte renter på obligasjonslån	363 049	315 000
Gjennomsnittlig rente på obligasjonslån	3,50%	3,50%

Lånet ble tatt opp 18.03.2021 og har en løpetid på 5 år med en innfrielse 18.03.2026. Etableringsbyret periodiseres over lånets løpetid.

Intertrust (Norway) AS (på vegne av obligasjonseierne) har førsteprioritetspant i 100 % av aksjene i Dikeveien AS, Isakveien AS og Åkersikvegen 30 AS.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Øst Bygg & Handel AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øst Bygg & Handel AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: YJD63-L2X00-AXMM2-VQ2L Y-7P148-302EK



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Øst Bygg og Handel AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 21. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YJD63-L2X00-AXMM2-VQ2LY-7P148-302EK



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."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 84.213.xxx.xxx

2023-03-21 14:29:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YJD63-L2X00-AXMM2-VQ2L Y-7P148-3O2EK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?



Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

 BankID Signing
Thomas Bastian Bryhn
2023-03-13
 BankID Signing
Carl Arnold Johansen
2023-03-13
 BankID Signing
Morten Andre Møller
2023-03-14
 BankID Signing
Martin Grimm Strømme
2023-03-15

Årsregnskap 2022

Øst Bygg & Handel AS

Org.nr.: 925 518 964



Øst Bygg & Handel AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Etableringskostnader		0	7 665 200
Administrasjonskostnader	1, 2	419 415	385 097
Sum driftskostnader		419 415	8 050 297
Driftsresultat		-419 415	-8 050 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 125 323	14 931 881
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	388 359	186 994
Annen renteinntekt		13 965	0
Sum finansinntekter		21 527 647	15 118 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 282 999	1 681 453
Annen rentekostnad		9 502 282	7 402 500
Annen finanskostnad		442 757	317 324
Sum finanskostnader		12 228 038	9 401 277
Resultat av finansposter		9 299 609	5 717 598
Resultat før skattekostnad		8 880 194	-2 332 700
Skattekostnad på resultat	4	1 953 750	-515 107
Resultat		6 926 444	-1 817 593
Årsresultat		6 926 444	-1 817 593
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital	5	6 926 444	-1 817 593
Sum overføringer		-6 926 444	1 817 593



Øst Bygg & Handel AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	375 060 679	375 060 679
Lån til selskap i samme konsern	3	4 220 847	8 969 521
Sum finansielle anleggsmidler		379 281 526	384 030 200
Sum anleggsmidler		379 281 526	384 030 200
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	3	21 125 323	19 687 622
Sum fordringer		21 125 323	19 687 622
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		955 448	197 063
Sum bankinnskudd o.l.		955 448	197 063
Sum omløpsmidler		22 080 771	19 884 685
Sum eiendeler		401 362 297	403 914 884



Øst Bygg & Handel AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	107 200 000	122 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	-8 695	-8 695
Sum innskutt egenkapital		108 191 305	122 991 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 108 851	-1 817 593
Sum opptjent egenkapital		5 108 851	-1 817 593
Sum egenkapital		113 300 156	121 173 712
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	248 066	324 393
Sum avsetning for forpliktelser		248 066	324 393
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	268 872 429	268 525 484
Gjeld til selskap i samme konsern	3	16 535 210	13 346 918
Sum annen langsiktig gjeld		285 407 639	281 872 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 375	0
Betalbar skatt	4	2 030 077	206 763
Skyldig offentlige avgifter		935	0
Annen kortsiktig gjeld		373 049	337 614
Sum kortsiktig gjeld		2 406 436	544 377
Sum gjeld		288 062 141	282 741 172
Sum egenkapital og gjeld		401 362 297	403 914 884



Øst Bygg & Handel AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
	Oslo, 02.03.2023 Styret i Øst Bygg & Handel AS		
<u>Morten André Møller</u> styreleder			<u>Thomas Bastian Bryhn</u> styremedlem
<u>Carl Arnold Johansen</u> styremedlem			<u>Martin Grimm Strømme</u> styremedlem



Øst Bygg & Handel AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskap og investeringer i 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.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Øst Bygg & Handel AS

Noter

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 Administrasjonskostnader

	2022	2021
Forretningsførsel	326 406	280 221
Revisjon	23 000	8 500
Revisjon, andre tjenester	17 000	0
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	10 456	20 922
Juridisk bistand	5 062	39 858
Forsikring	9 843	6 091
Andre kostnader	27 649	29 505
Sum	419 415	385 097

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til selskap i samme konsern	4 220 847	8 969 521
Fordring på selskap i samme konsern	21 125 323	19 687 622
Sum	25 346 170	28 657 143
Gjeld		
Gjeld til selskap i samme konsern	16 535 210	13 346 918
Sum	16 535 210	13 346 918

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 030 077	-839 500
Endring i utsatt skatt	-76 327	324 393
Skattekostnad ordinært resultat	1 953 750	-515 107
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 880 194	-2 332 700
Permanente forskjeller	483	0
Endring i midlertidige forskjeller	346 944	-1 474 515
Mottatt konsernbidrag	0	4 755 741
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-8 695
Skattepliktig inntekt	9 227 621	939 831

**Øst Bygg & Handel AS****Noter**

Betalt skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-2 617 494	-4 124 514
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 647 571	4 331 277
Sum betalbar skatt i balansen	2 030 077	206 763

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

	2022	2021	Endring
Andre forskjeller	1 127 571	1 474 515	346 944
Sum	1 127 571	1 474 515	346 944
Grunnlag for utsatt skatt	1 127 571	1 474 515	346 944
Utsatt skatt (22 %)	248 066	324 393	76 328

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	122 000 000	-8 695	-1 817 593	121 173 712
Tilbakebetaling av kapital	0	-14 800 000	0	0	-14 800 000
Årets resultat	0	0	0	6 926 444	6 926 444
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	107 200 000	-8 695	5 108 851	113 300 156

Note 6 Datterselskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
Dikeveien AS	Oslo	100,0%	100,0%	160 193 005	53 609 214	7 307 047
Isakveien AS	Oslo	100,0%	100,0%	119 797 333	51 879 401	5 673 361
Åkersvikvegen 30 AS	Oslo	100,0%	100,0%	95 070 341	34 700 508	4 686 610
Sum				375 060 679	140 189 122	17 667 018



Øst Bygg & Handel AS

Noter

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øst Bygg & Handel AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Swiss Life Ref Nordic 2020 AS	600 000	60,0	60,0
KM Real Estate AS	170 000	17,0	17,0
Holter-sørensen & Co AS	51 970	5,2	5,2
Tjernet AS	50 000	5,0	5,0
Mercur Eiendom AS	35 000	3,5	3,5
Løren Holding AS	30 000	3,0	3,0
Adrian & Co AS	20 000	2,0	2,0
Syneco AS	20 000	2,0	2,0
Albatross Investment AS	10 000	1,0	1,0
Hio Xii AS	10 000	1,0	1,0
Jonsokveien Invest AS	3 030	0,3	0,3
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,0	100,0

Note 8 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Saldo hovedstol obligasjonslån	270 000 000	270 000 000
Etableringsgebyr obligasjonslån	-1 127 571	-1 474 516
Sum langsiktig gjeld	268 872 429	268 525 484

	31.12.2022	31.12.2021
Påløpte renter på obligasjonslån	363 049	315 000
Gjennomsnittlig rente på obligasjonslån	3,50%	3,50%

Lånet ble tatt opp 18.03.2021 og har en løpetid på 5 år med en innfrielse 18.03.2026. Etableringsbyret periodiseres over lånets løpetid.

Intertrust (Norway) AS (på vegne av obligasjonseierne) har førsteprioritetspant i 100 % av aksjene i Dikeveien AS, Isakveien AS og Åkersikvegen 30 AS.