



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 750 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bragernes torg 2
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Andre Sanden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 947 941	1 947 894
Sum inntekter		1 947 941	1 947 894
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	813 327	454 637
Avskrivning på varige driftsmidler	4	339 882	287 107
Annen driftskostnad		873 127	1 588 058
Sum kostnader		2 026 336	2 329 802
Driftsresultat		-78 395	-381 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		24 972 051
Annen renteinntekt		2 629	559 114
Annen finansinntekt		483 205	179 928
Sum finansinntekter		485 834	25 711 093
Rentekostnad til foretak i samme konsern		482 640	559 114
Annen finanskostnad		6 035	26 560
Sum finanskostnader		488 675	585 674
Netto finans		-2 841	25 125 419
Ordinært resultat før skattekostnad		-81 235	24 743 511
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-11 527	-32 610
Ordinært resultat etter skattekostnad		-69 708	24 776 121
Årsresultat		-69 708	24 776 121
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-69 708	24 776 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-69 708	24 776 121
Sum overføringer og disponeringer		-69 708	24 776 121



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,8	16 586 647	16 798 129
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4,8	366 740	143 348
Sum varige driftsmidler		16 953 387	16 941 477
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	5 837 336	5 837 336
Andre langsiktige fordringer	8		18 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 837 336	23 837 336
Sum anleggsmidler		22 790 723	40 778 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		379 467	397 446
Konsernfordringer			7 000 000
Sum fordringer		379 467	7 397 446
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9,10	47 844 839	43 632 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 844 839	43 632 454
Sum omløpsmidler		48 224 306	51 029 901
SUM EIENDELER		71 015 029	91 808 713

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,11	35 150 000	35 150 000
Overkurs	7	3 676 515	3 676 515
Sum innskutt egenkapital		38 826 515	38 826 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	25 973 506	27 538 979
Sum opptjent egenkapital		25 973 506	27 538 979
Sum egenkapital		64 800 021	66 365 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	96 047	235 879
Utsatt skatt	6	4 708 978	5 514 971
Sum avsetninger for forpliktelser		4 805 025	5 750 850
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9		18 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			18 000 000
Sum langsiktig gjeld		4 805 025	23 750 850
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 075	105 394
Betalbar skatt	6	820 162	1 004 111
Skyldig offentlige avgifter		67 500	40 871
Annen kortsiktig gjeld		482 246	541 993
Sum kortsiktig gjeld		1 409 983	1 692 369
Sum gjeld		6 215 008	25 443 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 015 029	91 808 713



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 174131

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 750 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bragernes torg 2
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Andre Sanden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.04.2022



Organisasjonsnr: 950 750 901
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 947 941	1 947 894
Sum inntekter		1 947 941	1 947 894
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	813 327	454 637
Avskrivning på varige driftsmidler	4	339 882	287 107
Annen driftskostnad		873 127	1 588 058
Sum kostnader		2 026 336	2 329 802
Driftsresultat		-78 395	-381 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		24 972 051
Annen renteinntekt		2 629	559 114
Annen finansinntekt		483 205	179 928
Sum finansinntekter		485 834	25 711 093
Rentekostnad til foretak i samme konsern		482 640	559 114
Annen finanskostnad		6 035	26 560
Sum finanskostnader		488 675	585 674
Netto finans		-2 841	25 125 419
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-11 527	-32 610
Ordinært resultat etter skattekostnad		-69 708	24 776 121
Årsresultat		-69 708	24 776 121
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-69 708	24 776 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-69 708	24 776 121
Sum overføringer og disponeringer		-69 708	24 776 121



Organisasjonsnr: 950 750 901
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,8	16 586 647	16 798 129
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4,8	366 740	143 348
Sum varige driftsmidler		16 953 387	16 941 477

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	5 837 336	5 837 336
Andre langsiktige fordringer	8		18 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 837 336	23 837 336

Sum anleggsmidler 22 790 723 40 778 812

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		379 467	397 446
Konsernfordringer			7 000 000
Sum fordringer		379 467	7 397 446

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9,10	47 844 839	43 632 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 844 839	43 632 454

Sum omløpsmidler 48 224 306 51 029 901

SUM EIENDELER 71 015 029 91 808 713

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,11	35 150 000	35 150 000
Overkurs	7	3 676 515	3 676 515
Sum innskutt egenkapital		38 826 515	38 826 515



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	25 973 506	27 538 979
Sum opptjent egenkapital		25 973 506	27 538 979
Sum egenkapital		64 800 021	66 365 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	96 047	235 879
Utsatt skatt	6	4 708 978	5 514 971
Sum avsetninger for forpliktelser		4 805 025	5 750 850
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9		18 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			18 000 000
Sum langsiktig gjeld		4 805 025	23 750 850
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 075	105 394
Betalbar skatt	6	820 162	1 004 111
Skyldig offentlige avgifter		67 500	40 871
Annen kortsiktig gjeld		482 246	541 993
Sum kortsiktig gjeld		1 409 983	1 692 369
Sum gjeld		6 215 008	25 443 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 015 029	91 808 713



Organisasjonsnr: 950 750 901
SPAREBANKEN ØST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Sparebanken Øst Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 950750901



Sparebanken Øst Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 947 941	1 947 894
Sum driftsinntekter		1 947 941	1 947 894
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2,3	813 327	454 637
Avskrivning på varige driftsmidler	4	339 882	287 107
Annen driftskostnad		873 127	1 588 058
Sum driftskostnader		2 026 336	2 329 802
DRIFTSRESULTAT		(78 395)	(381 908)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	5	0	24 972 051
Annen renteinntekt		2 629	559 114
Annen finansinntekt		483 205	179 928
Sum finansinntekter		485 834	25 711 093
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		482 640	559 114
Annen finanskostnad		6 035	26 560
Sum finanskostnader		488 675	585 674
NETTO FINANSPOSTER		(2 841)	25 125 419
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(81 235)	24 743 511
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(11 527)	(32 610)
ORDINÆRT RESULTAT		(69 708)	24 776 121
ÅRSRESULTAT		(69 708)	24 776 121
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	7	(69 708)	24 776 121
SUM OVERF. OG DISP.		(69 708)	24 776 121



Sparebanken Øst Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

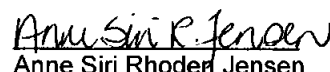
	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,8	16 586 647	16 798 129
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4,8	366 740	143 348
Sum varige driftsmidler		16 953 387	16 941 477
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	5 837 336	5 837 336
Andre langsiktige fordringer	8	0	18 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 837 336	23 837 336
SUM ANLEGGSMIDLER		22 790 723	40 778 812
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap		0	7 000 000
Andre kortsiktige fordringer		379 467	397 446
Sum fordringer		379 467	7 397 446
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9,10	47 844 839	43 632 454
SUM OMLØPSMIDLER		48 224 306	51 029 901
SUM EIENDELER		71 015 029	91 808 713



Sparebanken Øst Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,11	35 150 000	35 150 000
Overkurs	7	3 676 515	3 676 515
Sum innskutt egenkapital		38 826 515	38 826 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	25 973 506	27 538 979
Sum opptjent egenkapital		25 973 506	27 538 979
SUM EGENKAPITAL		64 800 021	66 365 494
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	3	96 047	235 879
Utsatt skatt	6	4 708 978	5 514 971
Sum avsetning for forpliktelser		4 805 025	5 750 850
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	0	18 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	18 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 805 025	23 750 850
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		40 075	105 394
Betalbar skatt	6	820 162	1 004 111
Skyldig offentlige avgifter		67 500	40 871
Annen kortsiktig gjeld		482 246	541 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 409 983	1 692 369
SUM GJELD		6 215 008	25 443 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 015 029	91 808 713

31. desember 2021
Drammen 3. mars 2022
Hilde Draugsvoll
Styremedlem
Kjell Engen
Nestleder
Anne Siri Rhoder Jensen
Styremedlem
Gunnar Andre Sanden
Daglig leder
Pål Strand
Styreleder



Sparebanken Øst Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Inntekter

Leiteinntekter tas til inntekt etter avtalemessig opptjening. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring ved salg av varer og driftsmidler skjer på leveringstidspunktet.

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.

Pensjoner

Selskapets pensjonsforpliktelser presenteres i tråd med IAS 19 i henhold til NRS 6. Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet



Sparebanken Øst Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner resultatføres i inneværende regnskapsår. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) føres direkte mot egenkapitalen.

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.

Note 1 - Driftsinntekter

	2021	2020
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Utleie av fast eiendom	473 287	845 452
Annen driftsinntekt	1 474 654	1 102 469
	<u>1 947 941</u>	<u>1 947 894</u>

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2021	2020
Lønninger	649 272	154 192
Arbeidsgiveravgift	99 916	129 584
Pensjonskostnader	49 122	126 404
Andre ytelser	15 017	44 458
Sum	<u>813 327</u>	<u>454 637</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk. Ved utgangen av 2021 har selskapet en ansatte samt daglig leder. Daglig leder er lønnet fra selskapet tilsvarende 0,2 årsverk. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder i 2021.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre
Daglig leder	200 000	15 240	36 000

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021
Lovpålagt revisjon	40 500
Andre tjenester	6 800
Sum	<u>47 300</u>

Alle beløp er ekskl. mva.

**Sparebanken Øst Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2021****Note 3 - Pensjoner**

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Fra og med 2012 er det innført innskuddsbasert pensjonsordning for alle nyansatte. Øvrige ansatte inngår i selskapets lukkede ytelsesbaserte ordning. Selskapets lukkede ytelsesbaserte pensjonsordning er en sikret pensjonsordning. Utover dette har selskapet en usikret ytelsesbasert pensjonsordning for en tidligere ansatt for lønnsytelser over 12 G. Begge ordningene er aktuarberegnet og inkludert i oppstillingene under. Netto pensjonsforpliktelse utgjør kr 96 047 pr. 31.12.21, hvor sikret ytelsesordning utgjør en netto pensjonseiendel på kr 338 076 og usikret pensjonsordning en netto pensjonsforpliktelse på kr 434 123.

Brutto pensjonsforpliktelse utgjorde kr 1 786 289 pr. 31.12.21.

	2021	2020
Netto pensjonsforpliktelse pr. 1.1.	235 879	152 911
Periodens pensjonskostnad	18 854	105 486
Periodens estimatavvik ført direkte mot egenkapitalen	-158 686	-22 518
Netto pensjonsforpliktelse pr. 31.12.	<u>96 047</u>	<u>235 879</u>

	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	15 294	102 084
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	3 560	3 402
Netto pensjonskostnad	<u>18 854</u>	<u>105 486</u>

Økonomiske forutsetninger:	2021	2020
Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Årlig lønnsvekst	2,25 %	1,75 %
Avkastning på pensjonsmidler	1,90 %	1,70 %
Årlig økning i G	2,50 %	2,00 %
Årlig regulering av pensjoner	0,00 %	0,00 %

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Driftsløpsøre o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	20 284 910	3 740 501	2 197 204	26 222 616
Tilgang kjøpte driftsmidler	46 793	0	305 000	351 793
Avgang driftsmidler			-1 878 331	-1 878 331
Anskaffelseskost 31.12.21	<u>20 331 703</u>	<u>3 740 501</u>	<u>623 873</u>	<u>24 696 078</u>
Akk. avskrivning/nedskrivning 31.12.21	-6 985 556	-500 000	-257 133	-7 742 690
Balanseført pr. 31.12.21	<u>13 346 146</u>	<u>3 240 501</u>	<u>366 740</u>	<u>16 953 387</u>
Årets avskrivninger	258 274	0	81 608	339 882
Økonomisk levetid	20 - 100 år		3 - 8 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	



Sparebanken Øst Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Havø Eiendom AS	01-07-2011	Drammen	100 %	100 %
Stasjonsgaten 14 AS	29-08-2012	Drammen	100 %	100 %

Selskaps navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Havø Eiendom AS	200 000	200	2 615 861	2 712 217	-40 504
Stasjonsgaten 14 AS	100 000	1 000	3 221 475	8 321 866	1 552 604
Sum			5 837 336	11 034 083	1 512 100

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	820 162	1 004 111
Korreksjon av skattekostnad tidligere år	3 703	17 669
Endring utsatt skatt ført over resultatet	-835 392	-1 054 390
Årets totale skattekostnad	- 11 527	-32 610
Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-81 235	24 743 511
Permanente forskjeller	145 639	-6 987 504
Regnskapsmessig gevinst realisasjon av aksjer	0	-17 972 051
Endring i midlertidige forskjeller	3 663 604	4 780 188
Årets skattegrunnlag	3 728 008	4 564 144
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	820 162	1 004 111
Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	7 962 940	8 381 988
Gevinst- og tapskonto	13 537 553	16 921 941
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-96 047	-235 879
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	21 404 446	25 068 050
Utsatt skatt (22% for i år, 22% for i fjor)	4 708 978	5 514 971

Note 7 - Egenkapital



Sparebanken Øst Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.21	35 150 000	3 676 515	27 538 979	66 365 494
Tilleggsutbytte			-1 600 000	-1 600 000
Estimatavvik pensjon			104 235	104 235
Årsresultat			-69 708	-69 708
Egenkapital 31.12.21	35 150 000	3 676 515	25 973 506	64 800 021

Note 8 - Pant og garantier

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	0	18 000 000
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	46 898 047

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	0	18 120 985
Fordringer på konsernselskap	0	7 000 000
Bankinnskudd i morbank	47 844 839	43 632 454
Sum	<u>47 844 839</u>	<u>68 753 439</u>

<i>Gjeld</i>	2021	2020
Sikret ved pant eller lignende	0	18 000 000

Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har følgende bundne bankmidler per 31.12:

	2021
Bundne skattetrekk utgjør	33 055

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Eiendom AS består av 74 000 aksjer pålydende kr 475.

Alle aksjene eies av Sparebanken Øst pr. 31.12.21

Regnskapet til Sparebanken Øst Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Sparebanken Øst. Sparebanken Øst har forretningslokaler i Stasjonsgata 14, 3300 Hokksund.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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. 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 3. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Johan-Herman Stene
statsautorisert revisor

Penneco Dokumentnøkkel: ADLXO-WEBSS-W6LL5-E2TN8-YFSPG-FMUH