



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 078 799
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØST EIENDOM HOLDING II AS
Forretningsadresse: Gågata 32
2211 KONGSVINGER

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: Thomas Ove Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2022

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, 11.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	8	20 661 794	25 319 083
Inntekt på andre investeringer			28 400 000
Gevinst ved realisasjon av aksjer	8		
Tap ved realisasjon av aksjer	8		
Annen driftsinntekt	7		
Sum inntekter		20 661 794	53 719 083
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 170 998	1 251 244
Sum kostnader		1 170 998	1 251 244
Driftsresultat		19 490 796	52 467 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 580 720	3 337 769
Annen renteinntekt		9 394	16 012
Annen finansinntekt		5 347 433	
Sum finansinntekter		7 937 547	3 353 781
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-20 319 123	38 939 915
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	6 774 058	108 439
Annen rentekostnad	9	9 092 726	14 162 181
Annen finanskostnad		102 495	13 277 272
Sum finanskostnader		-4 349 845	66 487 807
Netto finans		12 287 392	-63 134 027
Ordinært resultat før skattekostnad		31 778 188	-10 666 188
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 991 201	-8 594 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 786 987	-2 071 627
Årsresultat	6	24 786 987	-2 071 627
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 786 987	-2 071 627



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		24 786 987	-2 071 627
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	8 839 578	
Overført fra annen egenkapital	6	15 947 409	-2 071 627
Sum overføringer og disponeringer		24 786 987	-2 071 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 096 574	8 594 561
Sum immaterielle eiendeler		4 096 574	8 594 561
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	189 936 243	185 527 946
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	7	82 955 580	77 716 012
Investeringer i tilknyttet selskap	8		37 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		272 891 823	300 543 958
Sum anleggsmidler		276 988 397	309 138 519
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	3 533	589
Konsernfordringer	7	23 337 514	58 495 509
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		23 341 047	58 496 098
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		477 568	2 139 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 568	2 139 952
Sum omløpsmidler		23 818 615	60 636 050
SUM EIENDELER		300 807 013	369 774 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (1 000 000 aksjer á kr 0,99)	5, 6	985 929	985 929
Overkurs	6	919 973	919 973
Annen innskutt egenkapital	6	48 267 563	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		50 173 465	21 905 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	39 372 423	23 425 014
Sum opptjent egenkapital		39 372 423	23 425 014
Sum egenkapital		89 545 888	45 330 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		258 074 778
Langsiktig konserngjeld	7	172 941 454	5 569 454
Øvrig langsiktig gjeld	4		20 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		172 941 454	283 644 232
Sum langsiktig gjeld		172 941 454	283 644 232
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		410	439
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	18 996 161	315 518
Annen kortsiktig gjeld		19 323 100	40 483 464
Sum kortsiktig gjeld		38 319 671	40 799 421
Sum gjeld		211 261 125	324 443 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		300 807 013	369 774 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 758600

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 078 799
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØST EIENDOM HOLDING II AS
Forretningsadresse: Gågata 32
2211 KONGSVINGER

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: Thomas Ove Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2022

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, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 997 078 799
ØST EIENDOM HOLDING II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	8	20 661 794	25 319 083
Inntekt på andre investeringer			28 400 000
Gevinst ved realisasjon av aksjer	8		
Tap ved realisasjon av aksjer	8		
Annen driftsinntekt	7		
Sum inntekter		20 661 794	53 719 083
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 170 998	1 251 244
Sum kostnader		1 170 998	1 251 244
Driftsresultat		19 490 796	52 467 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 580 720	3 337 769
Annen renteinntekt		9 394	16 012
Annen finansinntekt		5 347 433	
Sum finansinntekter		7 937 547	3 353 781
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-20 319 123	38 939 915
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	6 774 058	108 439
Annen rentekostnad	9	9 092 726	14 162 181
Annen finanskostnad		102 495	13 277 272
Sum finanskostnader		-4 349 845	66 487 807
Netto finans		12 287 392	-63 134 027
Ordinært resultat før skattekostnad		31 778 188	-10 666 188
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 991 201	-8 594 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 786 987	-2 071 627
Årsresultat	6	24 786 987	-2 071 627
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 786 987	-2 071 627



Totalresultat		24 786 987	-2 071 627
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	8 839 578	
Overført fra annen egenkapital	6	15 947 409	-2 071 627
Sum overføringer og disponeringer		24 786 987	-2 071 627



Organisasjonsnr: 997 078 799
ØST EIENDOM HOLDING II AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 4 096 574 8 594 561
Sum immaterielle eiendeler 4 096 574 8 594 561

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 189 936 243 185 527 946
Investering i annet
foretak i samme konsern 8
Lån til foretak i samme
konsern 7 82 955 580 77 716 012
Investeringer i
tilknyttet selskap 8 37 300 000
Sum finansielle
anleggsmidler 272 891 823 300 543 958

Sum anleggsmidler 276 988 397 309 138 519

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 10 3 533 589
Konsernfordringer 7 23 337 514 58 495 509
Krav på innbetaling av
selskapskapital 7
Sum fordringer 23 341 047 58 496 098

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 477 568 2 139 952
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 477 568 2 139 952

Sum omløpsmidler 23 818 615 60 636 050

SUM EIENDELER 300 807 013 369 774 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Selskapskapital			
(1 000 000 aksjer á kr 0,99)	5, 6	985 929	985 929
Overkurs	6	919 973	919 973
Annen innskutt egenkapital	6	48 267 563	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		50 173 465	21 905 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	39 372 423	23 425 014
Sum opptjent egenkapital		39 372 423	23 425 014
Sum egenkapital		89 545 888	45 330 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		258 074 778
Langsiktig konserngjeld	7	172 941 454	5 569 454
Øvrig langsiktig gjeld	4		20 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		172 941 454	283 644 232
Sum langsiktig gjeld		172 941 454	283 644 232
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		410	439
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	18 996 161	315 518
Annen kortsiktig gjeld		19 323 100	40 483 464
Sum kortsiktig gjeld		38 319 671	40 799 421
Sum gjeld		211 261 125	324 443 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		300 807 013	369 774 569



Organisasjonsnr: 997 078 799
ØST EIENDOM HOLDING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Deloitte.

Deloitte AS
Sør Arena
Stadionveien 21
inngang 7
NO-4632 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Øst Eiendom Holding II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Øst Eiendom Holding II AS' årsregnskap 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 regnskapsskikk 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL", its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization")), DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL 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: 990 211 282

Penneo Dokumentnr: E7HW2-KS6VY-Z1VVG-XEGME-G2WF8-WZLJF



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Øst Eiendom Holding II AS

utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 27. juni 2022
Deloitte AS

Kenneth Myrhaug
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E7HW2-KS6VY-ZIIVG-XEGME-G2WF8-WZLJF



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."

Kenneth Myrhaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1376245

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-06-27 12:11:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E7HW2-KS6VY-Z1VVG-XEGME-G2WFB-WZLJF

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/validate>



Årsregnskap 2021

Øst Eiendom Holding II AS



Øst Eiendom Holding II AS

Innhold

Resultat
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2021	2020
<i>Driftsinntekt:</i>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	Kr 20 661 794	25 319 083
Aksjeutbytte fra andre konsernselskap	6	0	28 400 000
<i>Sum driftsinntekt</i>		<u>20 661 794</u>	<u>53 719 083</u>
<i>Driftskostnad:</i>			
Annen driftskostnad	4	<u>1 170 998</u>	<u>1 251 244</u>
<i>Sum driftskostnad</i>		<u>1 170 998</u>	<u>1 251 244</u>
Driftsoverskudd		<u>19 490 796</u>	<u>52 467 839</u>
<i>Finansinntekt og finanskostnad:</i>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 580 720	3 337 768
Annen renteinntekt		9 394	16 012
Annen finansinntekt		5 347 433	0
Verdiendring finansiell eiendel	9	20 319 123	(38 939 915)
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	6 774 058	108 439
Annen rentekostnad		9 092 726	14 162 181
Annen finanskostnad		<u>102 494</u>	<u>13 277 272</u>
<i>Netto finansinntekt</i>		<u>12 287 392</u>	<u>63 134 027</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>31 778 188</u>	<u>(10 666 188)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>6 991 201</u>	<u>(8 594 561)</u>
ÅRSRESULTAT		<u>24 786 987</u>	<u>(2 071 627)</u>
<i>Overføringer:</i>			
Avgitt konsernbidrag etter skatt		8 839 578	0
Overført annen egenkapital		<u>15 947 409</u>	<u>(2 071 627)</u>
<i>Sum</i>		<u>24 786 987</u>	<u>(2 071 627)</u>



Øst Eiendom Holding II AS

Balanse pr. 31. desember

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler:</i>			
Utsatt skattefordel	5	Kr 4 096 574	8 594 561
<i>Finansielle eiendeler:</i>			
Investeringer i datterselskap	6	189 936 243	185 527 946
Lån til foretak i samme konsern	7	82 955 580	77 716 012
Investering i tilknyttet selskap	7	0	37 300 000
<i>Sum finansielle eiendeler</i>		<u>272 891 823</u>	<u>300 543 958</u>
Sum anleggsmidler		<u>276 988 397</u>	<u>309 138 519</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer:</i>			
Fordring på selskap i samme konsern	7	23 337 514	58 495 509
Andre fordringer		3 533	589
<i>Sum fordringer</i>		<u>23 341 047</u>	<u>58 496 098</u>
Bankinnskudd		<u>477 569</u>	<u>2 139 952</u>
Sum omløpsmidler		<u>23 818 616</u>	<u>60 636 050</u>
SUM EIENDELER		<u>300 807 013</u>	<u>369 774 569</u>

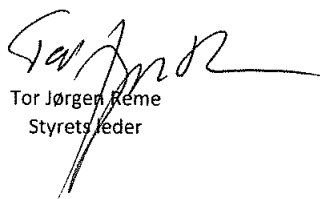


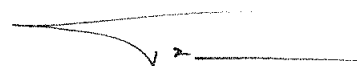
Øst Eiendom Holding II AS

Balanse pr. 31. desember

	Noter	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital:</i>			
Aksjekapital	2,3	Kr 985 929	985 929
Overkurs	3	919 973	919 973
Annen innskutt egenkapital	3	48 267 563	20 000 000
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>50 173 465</u>	<u>21 905 902</u>
<i>Opptjent egenkapital:</i>			
Annen egenkapital	3	39 372 423	23 425 014
Sum egenkapital		<u>89 545 888</u>	<u>45 330 916</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til foretak i samme konsern	7	172 941 454	5 569 454
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	258 074 778
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	20 000 000
<i>Sum annen langsiktig gjeld</i>		<u>172 941 454</u>	<u>283 644 232</u>
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Gjeld til foretak i samme konsern	7	18 996 161	315 518
Finansiell eiendel til virkelig verdi	9	18 620 792	38 939 915
Leverandørgjeld		410	439
Annen kortsiktig gjeld		702 308	1 543 549
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>38 319 671</u>	<u>40 799 421</u>
Sum gjeld		<u>211 261 125</u>	<u>324 443 653</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>300 807 013</u>	<u>369 774 569</u>

Kongsvinger, 24. juni 2022


Tor Jørgen Reme
Styrets leder


Thomas Hansen
Styremedlem



Noter til regnskapet

31. desember 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Datterselskap

Datterselskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Det vil si at eventuell urealisert verdistigning ikke vil fremkomme i regnskapet og verdifall ikke regnskapsføres før det vurderes å være varig.

Klassifisering 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av	1 000 000	0,99	985 929
Selskapets aksjonærer pr 31.12 er:	Styrets eierinteresse i aksjonær:	Antall	%
Øst Eiendom Holding AS	Tor Jørgen Reme (Styrets leder)	1 000 000	100 %

Alle aksjer gir samme rett i selskapet.

Note 3 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	985 929	919 973	20 000 000	23 425 014	45 330 916
Årets resultat				24 786 987	24 786 987
Andre endringer			28 267 563		28 267 563
Avgitt konsernbidrag				(8 839 578)	(8 839 578)
Egenkapital 31.12	985 929	919 973	20 000 000	39 372 422	89 545 888

Note 4 Lønnskostnader etc.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha obligatorisk tjeneste pensjon. Det er verken utbetalt honorar eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret.



Øst Eiendom Holding II AS

Note 5 Skatt

<i>Årets skattekostnad består av:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	4 497 987	(8 594 561)
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	(3 725 650)	0
Sum	772 337	(8 594 561)

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Resultat før skattekostnad	31 778 188	(10 666 188)
Permanente forskjeller	(48 586 686)	10 539 915
Utnyttelse av underskudd til fremføring	(126 273)	0
Årets skattegrunnlag	(16 934 771)	(126 273)

<i>Betalbar skatt (22%)</i>	2021	2020
Skatt på avgitt konsernbidrag	3 725 650	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2021	2020
Finansielle instrumenter	(18 620 792)	(38 939 915)
Underskudd til fremføring	0	(126 273)
Netto midlertidige forskjeller	(18 620 792)	(39 066 188)

<i>Utsatt skattefordel (22%)</i>	2021	2020
	(4 096 574)	(8 594 561)

Note 6 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Eierandel	Mottatt konsernbidrag	Balanseført verdi	Årsresultat 2021	Egenkapital 31.12.21
ØE Oslovegen 105 AS	100 %	1 434 948	12 410 083	1 102 261	5 153 343
ØE Digerudveien 1 AS	100 %	38 687	2 635 448	(67 187)	1 396 657
Roseveien 1 AS	100 %	11 838 652	105 784 832	8 685 886	10 409 314
ØE Sommeroveien 1 AS	100 %	2 646 317	33 623 082	1 894 077	1 980 385
ØE Jernbanegata 5 AS	100 %	139 446	3 457 742	171 017	550 843
ØE Drift AS	100 %	184 276	4 508 898	69 654	1 004 950
ØE Otto Wengs Veg 3 AS	100 %	262 405	1 716 144	139 525	921 822
ØE Otto Wengs Veg 2 AS	100 %	1 510 797	3 609 254	5 913 228	5 110 331
ØE Gågata 34 AS	100 %	131 938	3 753 523	11 172	788 851
ØE Norvald Strandsvei 43 AS	100 %	1 080 801	5 639 260	748 296	2 749 029
ØE Otervegen 11 AS	100 %	1 393 527	8 389 680	1 200 234	3 031 051
Granlivegen 21 AS	100 %	0	4 408 297	1 422 335	3 964 129
Sum		20 661 794	189 936 243	19 868 163	33 096 576

Det er utarbeidet konsernregnskap med TJ Reme AS som konsernspiss.



Øst Eiendom Holding II AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konserninterne fordringer:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2021	2020	2021	2020
Selskap				
Øst Eiendom Oslovegen 105 AS	1 576 691	1 356 747	4 347 319	5 100 000
Øst Eiendom Digerudveien 1 AS	336 634	561 593	2 941 649	2 600 000
Øst Eiendom Holding AS	0	526 315	0	33 369 454
Roseveien 1 AS	13 096 451	18 040 815	27 300 000	20 525 000
Øst Eiendom Sommeroveien 1 AS	3 021 303	3 958 499	9 765 000	5 700 000
Øst Eiendom Jernbanegata 5 AS	278 689	414 885	2 719 343	2 566 698
Øst Eiendom Drift AS	229 921	153 122	2 000 000	1 384 901
Øst Eiendom Otto Wengs Veg 3 AS	595 350	659 091	3 557 326	3 257 326
Øst Eiendom Otto Wengs Veg 2 AS	1 525 530	411 961	700 000	383 482
Øst Eiendom Gågata 34 AS	173 562	375 657	1 424 943	1 500 000
Øst Eiendom Norvald Strandsvei 43 AS	1 109 856	1 022 044	600 000	1 329 151
Øst Eiendom Otervegen 11 AS	1 393 527	1 086 648	0	0
Nordisk Handel IV AS	0	28 400 000	27 600 000	0
Andre fordringer konsern	0	1 528 132	0	0
Sum	23 337 514	58 495 509	82 955 580	77 716 012

Konsernintern gjeld:	Kortsiktig		Langsiktig	
	2021	2020	2021	2020
Selskap				
Øst Eiendom Otervegen 11 AS	10 792	0	1 400 000	0
Øst Eiendom Holding AS	18 156 042	0	171 541 454	0
Parkgaten 8 AS	0	97 518	0	5 569 454
Annen konserngjeld	829 327	218 000	0	0
Sum	18 996 161	315 518	172 941 454	5 569 454

Langsiktig lån til datterselskap renteberegnes med 3-7%. Lånet nedbetales/innfris etter nærmere avtale.

Note 8 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon	0	258 074 778
Øvrig langsiktig gjeld	0	20 000 000
Sum	0	278 074 778

Selskapets gjeld ble refinansiert i 2021 gjennom morselskapet Øst Eiendom Holding AS.

SpareBank 1 SR-Bank ASA har pant i aksjer i datterselskaper og eiendommer i disse som sikkerhet for gjeld morselskapet har til banken.

Note 9 Rentebytteavtaler

Selskapet har to rentebytteavtaler pr 31.12.21. En i EUR og en i NOK, som har varighet til februar 2038.

Rentebytteavtale i NOK fungerer som sikkerhet for rentesvingninger på selskapet lån i NOK. Effekt av denne rentebytteavtalene føres og periodiseres sammen med rentekostnader i henhold til reglene for sikringsbokføring. Rentebytteavtalen ville ved eventuell innløsning 31. desember 2021 medføre et tap på ca. 41,8 MNOK. Beløpet er i samsvar med NGAAP ikke avsatt som forpliktelse pr 31. desember.

Ettersom selskapet ikke lenger har gjeld i EUR, så er den negative forpliktelsen ("Dirty value") knyttet til rentebytteavtalen i EUR avsatt som forpliktelse pr 31.12.21.



Øst Eiendom Holding II AS

Note 10 Fellesregistrering mva

Selskapet inngår i fellesregistrering for merverdiavgift sammen med Øst Eiendom Holding II AS og dets datterselskaper. Selskapet er således solidarisk ansvarlig for annet konsernselskaps merverdiavgiftsforpliktelser.