



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 055 344
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 009 465	4 437 164
Leieinntekter		527 466	1 198 228
Gevinst ved salg av driftsmidler			3 636 784
Sum inntekter		6 536 931	9 272 176
Kostnader			
Vareforbruk		28 978	1 279 683
Lønn og sosiale kostnader	5, 10	8 950 935	8 308 160
Ordinære avskrivninger	14	7 470	34 487
Andre driftskostnader	5, 14	6 191 468	7 125 704
Sum kostnader		15 178 850	16 748 033
Driftsresultat		-8 641 919	-7 475 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte fra datterselskap	8		
Mottatt konsernbidrag	8	5 144 000	8 290 400
Aksjeutbytte	11, 12	22 246 667	21 800 000
Gevinst ved salg av aksjer	12	31 960 341	1 920 568
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 069 233	1 169 716
Annen renteinntekt	9	1 335 014	1 976 597
Reversering tidligere nedskrivninger	8		
Andre finansinntekter	11, 12		
Sum finansinntekter		61 755 255	35 157 281
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8, 9, 11, 12	597 887	6 695 192
Annen rentekostnad	8	137 017	583 141
Tap ved salg av aksjer	12		52 134
Andre finanskostnader		1 839	
Sum finanskostnader		736 743	7 330 467
Netto finans		61 018 512	27 826 814



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	6	52 376 593	20 350 957
Skattekostnad	6	-126 811	746 262
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 503 404	19 604 695
Årsresultat		52 503 404	19 604 695
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 503 404	19 604 695
Totalresultat		52 503 404	19 604 695
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	30 000 000
Avsatt til annen egenkapital		2 503 404	
Overført fra annen egenkapital			-10 395 305
Sum overføringer og disponeringer		52 503 404	19 604 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Eiendom	7, 14	5 118 520	5 118 520
Biler	14		
Inventar og utstyr	14	20 559	28 029
Sum varige driftsmidler		5 139 079	5 146 549
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	23 110 992	23 708 879
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	87 546 118	59 021 031
Investeringer i tilknyttet selskap	12	2 754 035	2 796 035
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 9	10 233 499	20 525 470
Andre aksjer	12	20 211 001	20 211 001
Oppsjønsavtaler / prosjekter u utvikling	9		
Obligasjoner og andre fordringer	4, 7, 9	13 864 808	15 716 438
Sum finansielle anleggsmidler		157 720 453	141 978 853
Sum anleggsmidler		162 859 532	147 125 402
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	302 718	
Fordring på konsernselskaper	8	27 867 901	58 691 066
Andre kortsiktige fordringer/prosjekter	9	378 091	3 082 092
Sum fordringer		28 548 710	61 773 158
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	2	96 808 521	59 816 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 808 521	59 816 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		125 357 231	121 589 836
SUM EIENDELER		288 216 762	268 715 238
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		222 250 732	219 747 327
Sum opptjent egenkapital		222 250 732	219 747 327
Sum egenkapital	13	223 250 732	220 747 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	423 585	550 396
Sum avsetninger for forpliktelser		423 585	550 396
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 14	4 090 000	4 090 000
Langsiktig gjeld til konsern	8	8 415 041	11 167 926
Sum annen langsiktig gjeld		12 505 041	15 257 926
Sum langsiktig gjeld		12 928 626	15 808 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		344 673	480 181
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		765 359	767 308
Avsatt til utbytte		50 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		927 372	912 099
Sum kortsiktig gjeld		52 037 405	32 159 589
Sum gjeld		64 966 031	47 967 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 216 762	268 715 238



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 744177

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 055 344
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.09.2021



Organisasjonsnr: 993 055 344
ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 009 465	4 437 164
Leieinntekter		527 466	1 198 228
Gevinst ved salg av driftsmidler			3 636 784
Sum inntekter		6 536 931	9 272 176
Kostnader			
Vareforbruk		28 978	1 279 683
Lønn og sosiale kostnader	5, 10	8 950 935	8 308 160
Ordinære avskrivninger	14	7 470	34 487
Andre driftskostnader	5, 14	6 191 468	7 125 704
Sum kostnader		15 178 850	16 748 033
Driftsresultat		-8 641 919	-7 475 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte fra datterselskap	8		
Mottatt konsernbidrag	8	5 144 000	8 290 400
Aksjeutbytte	11, 12	22 246 667	21 800 000
Gevinst ved salg av aksjer	12	31 960 341	1 920 568
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 069 233	1 169 716
Annen renteinntekt	9	1 335 014	1 976 597
Reversering tidligere nedskrivninger	8		
Andre finansinntekter	11, 12		
Sum finansinntekter		61 755 255	35 157 281
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8, 9, 11,	597 887	6 695 192
Annen rentekostnad	8	137 017	583 141
Tap ved salg av aksjer	12		52 134
Andre finanskostnader		1 839	
Sum finanskostnader		736 743	7 330 467
Netto finans		61 018 512	27 826 814
Ordinært resultat før skattekostnad	6	52 376 593	20 350 957
Skattekostnad	6	-126 811	746 262
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 503 404	19 604 695
Årsresultat		52 503 404	19 604 695



Årsresultat etter minoritetsinteresser	52 503 404	19 604 695
Totalresultat	52 503 404	19 604 695
Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte	50 000 000	30 000 000
Avsatt til annen egenkapital	2 503 404	
Overført fra annen egenkapital		-10 395 305
Sum overføringer og disponeringer	52 503 404	19 604 695



Organisasjonsnr: 993 055 344
ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Eiendom	7, 14	5 118 520	5 118 520
Biler	14		
Inventar og utstyr	14	20 559	28 029
Sum varige driftsmidler		5 139 079	5 146 549
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	23 110 992	23 708 879
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	87 546 118	59 021 031
Investeringer i tilknyttet selskap	12	2 754 035	2 796 035
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 9	10 233 499	20 525 470
Andre aksjer	12	20 211 001	20 211 001
Oppsjonsavtaler / prosjekter u utvikling	9		
Obligasjoner og andre fordringer	4, 7, 9	13 864 808	15 716 438
Sum finansielle anleggsmidler		157 720 453	141 978 853
Sum anleggsmidler		162 859 532	147 125 402
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	302 718	
Fordring på konsernselskaper	8	27 867 901	58 691 066
Andre kortsiktige fordringer/prosjekter	9	378 091	3 082 092
Sum fordringer		28 548 710	61 773 158
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	2	96 808 521	59 816 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 808 521	59 816 678
Sum omløpsmidler		125 357 231	121 589 836



SUM EIENDELER		288 216 762	268 715 238
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		222 250 732	219 747 327
Sum opptjent egenkapital		222 250 732	219 747 327
Sum egenkapital	13	223 250 732	220 747 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	423 585	550 396
Sum avsetninger for forpliktelses		423 585	550 396
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 14	4 090 000	4 090 000
Langsiktig gjeld til konsern	8	8 415 041	11 167 926
Sum annen langsiktig gjeld		12 505 041	15 257 926
Sum langsiktig gjeld		12 928 626	15 808 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		344 673	480 181
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		765 359	767 308
Avsatt til utbytte		50 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		927 372	912 099
Sum kortsiktig gjeld		52 037 405	32 159 589
Sum gjeld		64 966 031	47 967 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 216 762	268 715 238



Organisasjonsnr: 993 055 344
ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
6.00



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i ØIE Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert ØIE Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 52.503.404. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2020
ØIE Eiendomsutvikling AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonshandlinger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Strømmen, den 31. august 2021

Tore D. Raasok
Statsautorisert revisor



ØIE Eiendomsutvikling AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		6 009 465	4 437 164
Leieinntekter		527 466	1 198 228
Gevinst ved salg av driftsmidler		0	3 636 784
Sum driftsinntekter		6 536 931	9 272 176
Driftskostnader			
Vareforbruk		28 978	1 279 683
Lønn og sosiale kostnader	5, 10	8 950 935	8 308 160
Ordinære avskrivninger	14	7 470	34 487
Andre driftskostnader	5, 14	6 191 468	7 125 704
Sum driftskostnader		15 178 850	16 748 033
Driftsresultat		-8 641 919	-7 475 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	8	5 144 000	8 290 400
Aksjeutbytte	11, 12	22 246 667	21 800 000
Gevinst ved salg av aksjer	12	31 960 341	1 920 568
Renteinntekt fra konsernselskap	8	1 069 233	1 169 716
Renteinntekter	9	1 335 014	1 976 597
Tap ved salg av aksjer	12	0	52 134
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8, 9, 11, 12	597 887	6 695 192
Rentekostnader	8	137 017	583 141
Andre finanskostnader		1 839	0
Resultat av finansposter		61 018 512	27 826 814
Ordinært resultat før skattekostnad	6	52 376 593	20 350 957
Skattekostnad	6	-126 811	746 262
Årets resultat		52 503 404	19 604 695
Overføringer			
Avsatt til utbytte		50 000 000	30 000 000
Avsatt til annen egenkapital		2 503 404	0
Overført fra annen egenkapital		0	-10 395 305
Sum overføringer		52 503 404	19 604 695
Organisasjonsnummer 993 055 344			



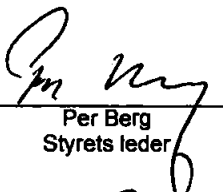
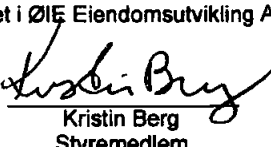

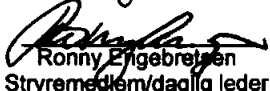

ØIE Eiendomsutvikling AS			
BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendom	7, 14	5 118 520	5 118 520
Inventar og utstyr	14	20 559	28 029
Sum varige driftsmidler		5 139 079	5 146 549
Finansielle driftsmidler			
Aksjer i datterselskap	11	23 110 992	23 708 879
Lån til konsernselskap	7, 8	87 546 118	59 021 031
Investeringer i tilknyttet selskap	12	2 754 035	2 796 035
Lån til tilknyttet selskap	7, 9	10 233 499	20 525 470
Andre aksjer	12	20 211 001	20 211 001
Obligasjoner og andre fordringer	4, 7, 9	13 864 808	15 716 438
Sum finansielle anleggsmidler		157 720 453	141 978 853
Sum anleggsmidler		162 859 532	147 125 402
Omløpsmidler			
Kundefordringer	8	302 718	0
Fordring på konsernselskaper	8	27 867 901	58 691 066
Andre kortsiktige fordringer/prosjekter	9	378 091	3 082 092
Bankinnskudd og kontanter	2	96 808 521	59 816 678
Sum omløpsmidler		125 357 231	121 589 836
Sum eiendeler		288 216 762	268 715 238

Organisasjonsnummer 993 055 344



ØIE Eiendomsutvikling AS			
BALANSE			
	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>222 250 732</u>	<u>219 747 327</u>
Sum egenkapital	13	<u>223 250 732</u>	<u>220 747 327</u>
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	<u>423 585</u>	<u>550 396</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>423 585</u>	<u>550 396</u>
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 14	4 090 000	4 090 000
Langsiktig gjeld til konsern	8	<u>8 415 041</u>	<u>11 167 926</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>12 505 041</u>	<u>15 257 926</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		344 673	480 181
Skyldige offentlige avgifter		765 359	767 308
Avsatt til utbytte		50 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>927 372</u>	<u>912 099</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>52 037 405</u>	<u>32 159 589</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>288 216 762</u>	<u>268 715 238</u>

Lillestrøm, 31.08.2021
Styret i ØIE Eiendomsutvikling AS

 Per Berg Styrets leder	 Kristin Berg Styremedlem	 Lise Kittilsen Styremedlem
 Ronny Egebrekken Styremedlem/daglig leder	 Ole Johnny Paulsen Styremedlem	

Organisasjonsnummer 993 055 344



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2020

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og norske regnskapsstandarder for små selskaper NRS 8

Klassifisering:

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler / kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet.

Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler:

Inntektsføringstidspunktet Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester.

Selskapet selger forvaltningstjenester til konsernselskaper samt tilknyttede selskaper. Selskapet selger også tjenester knyttet til utvikling av ulike eiendomsprosjekter.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Aksjer i datterselskap/tilknyttet selskap. Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Langsiktige aksjeplasseringer vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

Fordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Produserte varer (prosjekter under utførelse) er vurdert til tilvirkningskost, evt. nedskrevet til forventet salgsverdi dersom denne er lavere enn tilvirkningskost.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for avskrivninger.

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i hht. norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat

Konsernregnskap er utarbeidet for konsernets ultimate morselskap ØIE Prosjektutvikling AS og forefinnes på selskapets kontor i Lillestrøm

Note 2 BUNDNE BANKINNSKUDD

Bundet bankinnskudd til skattetrekk utgjør kr. 457.286

Note 3 AKSJER, AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital på kr 1.000.000 (1000 aksjer à kr 1000) eies av:

- ØIE Prosjektutvikling AS	100 %	Per Berg	styreleder
		Lise Kittilsen og Kristin Berg,	styremedlemmer

Note 4 ANTALL ANSATTE

Selskapet har i regnskapsåret hatt 6 årsverk



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS **Noter til regnskap for 2020**

Note 5 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Ytelse	Mottaker - - >	Daglig leder	Arbeidende styremedlem	Øvrige styre
- Lønn og avg.pl. godtgjørelser		1 912 570	1 912 570	
- Bonus		0	0	
- Andre oppg pl ytelser		269 209	202 807	
- Lån, pantsikret		2 685 751	0	
- Styrehonorar				0
- Styreleder				0
Regnskapsført honorar til revisor:				
- Honorar for løpende revisjon		131 000		
- Honorar for rådgivning o.a. tjenester		81 500		
Sum kostnadsført		<u>212 500</u>	eks mva	

Note 6 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREKNING AV SKATTER OG UNDERSKUD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler ofte avviker fra aksjelovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt / skattefordel på netto positive / negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til	2020	2019	Endring
Andre avsetninger	-	-	-
Driftsmidler	87 597	109 455	-21 857
Gevinst og tapskonto	-2 393 077	-2 991 347	598 270
Nedskrevet fordringer	2 394 942	2 394 942	
Herav konsernfordringer	-2 014 848	-2 014 848	
Fremførbart underskudd	-	-	
Sum midlertidige forskjeller	<u>-1 925 386</u>	<u>-2 501 798</u>	<u>576 413</u>
Utsatt skatt 22%	<u>-423 585</u>	<u>-550 396</u>	<u>126 811</u>

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	52 376 593	20 350 957
Sum permanente forskjeller	1 088	14 459
Skattefri gevinst salg/inntekt aksjer-netto	-31 960 341	-1 868 434
Regnskapsmessige gevinster/utbytter med mer	-21 591 267	-21 800 000
Sum endring andre midlertidige forskjeller	576 413	-2 392 100
Reversering tidl nedskrivning finansielle anleggsmidler	-	-
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	597 887	5 695 192
Avgitt skattepliktig konsernbidrag		
Årets skattegrunnlag	<u>373</u>	<u>74</u>
Avregnet fremførbart underskudd		
Netto skattegrunnlag	<u>373</u>	<u>74</u>

Skattekostnad i regnskapet består av:

Betalbar skatt	-	-
Beregnet skatt på konsernbidrag	-	-
Endring utsatt skatt	-126 811	746 262
Sum bokført skattekostnad	<u>-126 811</u>	<u>746 262</u>

Betalbar skatt i balansen består av:

22% betalbar skatt på årets skattepl. inntekt	-	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag til datterselsk		
Differanse skatteavsetning		
Betalbar skatt	<u>-</u>	<u>-</u>

side 2



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2020

Note 7 FORDRINGER, GJELD OG GARANTIER

	2020	2019
> Fordringer som forfaller senere enn ett år	111 644 425	95 262 939
> Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	-4 090 000	-4 090 000
> Gjeld sikret ved pant:	-	-
- Pantegjeld	-4 090 000	-4 090 000
Sum	-4 090 000	-4 090 000
> Garantier:		
- Sikkerhetsstillelse for lån / byggelån m m datterselska	5 100 000	18 100 000
- Kausjonsansvar herunder for lån datterselskap	68 000 000	168 720 000
Sum	73 100 000	186 820 000
> Balanseført verdi av pantesikrede eiendeler:		
- Eiendom, inkl eiendom i datterselskap	5 118 520	22 618 520
- Aksjer	-	2 526 740
Sum	5 118 520	25 145 260

Note 8 KONSERNMELLOMREGNINGER

	Fordring	Gjeld	Konsernbidrag	Renteinntekt
ØIE Utbygging AS ansv lån datter rentefritt	48 297 627			
ØIE AS datter	1 014 848			
Frogner Næringsinvest AS datter	11 568 600			296 048
Frogner Invest AS datter	27 179 891			253 291
LSK Invest AS datter	1 500 000			
Spireaveien 16 Eiendom datter		-8 415 041		-
Nedskrevet konsernmellomregninger	-2 014 848			-
Langsiktige konsernfordringer/gjeld	87 546 118	-8 415 041		-
Frogner Næringsutvikling datter-datter	23 376 786			519 894
Frogner Invest AS datter	-			-
ØIE Utbygging AS datter	4 434 000		4 434 000	-
Nittedalsgata 12 AS datter	-			-
Spireaveien 16 Eiendom datter	-			-
Ensjøbyen Eiendom AS datter	57 115		710 000	-
Frogner Næringsinvest AS datter	-			-
Kortsiktige konsernfordringer	27 867 901		5 144 000	1 069 233
Kundefordringer på konsernselskaper	-			-

Note 9 ANDRE FORDRINGER / PROSJEKTER / SALG TIL KONSERNSELSKAPER

	2020	2019	Renteinntekt
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10 233 499	20 525 470	246 872
Lån til samarbeidende selskap med ulik løpetid	3 111 094	3 049 753	61 001
Lån til nærstående pantsikret, aksjer / eiendor	10 753 714	12 666 685	-
	13 864 808	15 716 438	658 490
Prosjekter og andre kortsiktige fordringer	378 091	3 082 092	-
			966 363

Lån og øvrige poster vurderes til laveste av virkelig verdi og opprinnelig kostpris.



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2020

Note 9 ANDRE FORDRINGER / PROSJEKTER / SALG TIL KONSERNSELSKAPER FORTS.

	2020	2019	
Salg av tjenester til datterselskaper - til markedspris	4 763 004	3 641 182	
Selskapet har i 2020 hatt følgende transaksjoner konsern			Fortjeneste
Salg av aksjer		8 485 030	0

Transaksjonsprisen er fastsatt av uavhengig megler og behandlet etter AL § 3-8

Note 10 LØNSKOSTNADER

	2020	2019
Lønninger	6 914 796	5 698 013
Bonus	60 000	965 000
Arbeidsgiveravgift	1 116 806	1 096 535
Innskuddsbaserte pensjonskostnader	350 655	292 611
Andre sosiale ytelser	508 678	256 001
Sum	8 950 935	8 308 160

Note 11 AKSJER OG ANDELER I DATTERSELSKAPER

	andel		Bokf verdi	Årets res	Bokf EK
				etter eierandel	etter eierandel
Frogner Næringsinvest AS	100% 2002	5600 aksjer à kr 1000,-	kr 6 248 200	5 289 046	kr 7 225 671
ØIE AS	100% 2007	1000 aksjer à kr 100,-	kr 100 000	-16 979	kr -13 951
Nedskrevet			kr -100 000		
Spireaveien 16 Eiendom AS	100% 2009	61000 aksjer à kr 100,-	kr 4 115 995	-8 586	kr 4 127 269
*** ØIE Utbygging AS	91% 2017	910 aksjer à kr 500,-	kr 455 000	8 170 863	kr 49 120 938
** Nittedalsgata 12 AS	solgt 2019				
Ensjøbyen Eiendom AS	100% 2011	1000 aksjer à kr 100,-	kr 100 000	-37 935	kr 106 153
Frogner Eiendom AS	100% 2016	100 aksjer à kr 1000,-	kr 2 526 740	375 520	kr 2 902 260
Frogner Invest AS	100% 2016	100 aksjer à kr 1000,-	kr 9 665 056	-345 822	kr 4 300 839
* Gjelleråsen Prosjekt III AS	solgt 2018				
** Sørums Økogrend AS	solgt 2019				
LillestrømSportsklubb Inves	100% 2013		kr 3 004 727	-20 242	kr -277 711
Nedskrevet			kr -3 004 726		
Sum			kr 23 110 992		
			2020	2019	
* Sum gevinst salg aksjer i datterselskaper		gevinst			
** Solgt til datterselskapet ØIE Utbygging AS		tap		-46 356	
*** Mottatt tilleggsutbytte		utbytte	400 000		
Årets nedskrivning på fordring på datterselskap utgjør kr.			0	0	
Årets nedskrivning på aksjer i datterselskaper utgjør kr.			597 887	5 695 192	
Årets nedskrivning på aksjer i tilknyttet selskap utgjør kr.			0	0	
Sum nedskrivning			597 887	5 695 192	

Aksjeinnskuddene er vurdert til bokført verdi som antas minst å tilsvare virkelig verdi på aksjer i datterselskaper.



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2020

Note 12 AKSJER OG ANDELER I ANDRE FORETAK

Tilknyttet selskap					Bokf verdi	Årets res	Bokf EK
	andel					etter eierandel	etter eierandel
** Solheim Utvikling AS	solgt 2019						
** Eika Eiendomsutvikling AS	solgt 2019						
* Skårersletta 43 AS	solgt 2020						
*** Nitteberg Panorama AS	50% 2011	500 aksjer à	kr 214,80	kr	109 548	-296 980	kr -2 999 620
** Hval Nordre AS	solgt 2019						
Frogner Prosjekt AS	50% 2009	50000 aksjer a`	kr 1,30	kr	814 000	avvikles 2021	
Nedskrevet				kr	-813 999		
* Otto Eiendom AS	solgt i 2018	etteroppgjør					
Lillestrøm Utvikling AS	50% 2017	200 aksjer a`	kr 1000,-	kr	76 401	342 962	kr 1 974 866
*** Lillestrøm Kvartal 37 AS	15% 2013	23 aksjer a`	kr 1000,-	kr	2 568 085	9 224 933	kr 2 619 808
				kr	2 754 035		
					2020	2019	
* Sum gevinst salg aksjer i tilknyttet selskap			Gevinst	kr	31 960 341	kr	235 577
** Solgt til datterselskapet ØIE Utbygging AS			Gevinst			kr	1 711 214
*** Mottatt utbytte			Utbytte	kr	21 846 667		

Andre aksjer

				Bokf verdi
Lillestrøm Kulturbygg AS	Eierandel: 5%	Ervervet 2004/2008	250 aksjer à pålyd. kr 1000,-	kr 1
Meierikvartalet Holding AS	Eierandel 10%	Ervervet 2018	1100 aksjer à pålyd. kr 100,-	kr 20 211 000
			Sum	kr 20 211 001

Andre aksjer er tidligere nedskrevet med kr. 249 998

Note 13 EGENKAPITAL

	Aksjekap	Annen Ek	Sum EK
Egenkapital 01.01	1 000 000	219 747 327	220 747 327
Årets resultat		52 503 404	
Utbytte		-50 000 000	
Avgitt konsernbidrag			
Egenkapital 31.12	1 000 000	222 250 732	223 250 732

Note 14 EIENDOM / ØVRIGE DRIFTSMIDLER / LEASING / LEIEKOSTNAD

Selskapet eier en eiendom i Skedsmo kommune som leies ut	2020	2019
* Bokført verdi av eiendommene - tilsvarende kostpris inkl omkostninger v kjøp	5 118 520	5 118 520

Eiendommen avskrives ikke da dette er en bolig for utleie

	Biler	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	0	629 691	629 691
+ Tilgang	0		0
- Avgang til kostpris	0		0
Anskaffelseskost 31.12.	0	629 691	629 691
Akk.avskrivninger 1.1.		601 662	601 662
+ Ordinære avskrivninger		7 470	7 470
- Tilbakeført avskr. solgte dr.m			0
- Nedskr.			0
Akk.avskrivninger 31.12	0	609 132	609 132
Bokført verdi pr.31.12.	0	20 559	20 559
Prosentats ordinær avskrivning		20-30	

	2020	2019
Leasing og driftskostnad biler mm	823 124	782 771
Årets husleie m felleskostnader	1 007 314	1 020 147