



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 960 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE EIKERVEI INVEST AS
Forretningsadresse: Tollbugata 115
3041 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Christoffer Løvdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 12.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 616 799	3 514 592
Sum inntekter		6 616 799	3 514 592
Kostnader			
Varekostnad	8	957 242	395 230
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 355 532	777 532
Annen driftskostnad	1, 8	1 318 004	920 881
Sum kostnader		3 630 778	2 093 643
Driftsresultat		2 986 021	1 420 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 345	8 061
Sum finansinntekter		15 345	8 061
Rentekostnad til foretak i samme konsern		404 780	212 000
Annen rentekostnad		1 012 440	342 642
Sum finanskostnader		1 417 220	554 642
Netto finans		-1 401 874	-546 580
Ordinært resultat før skattekostnad		1 584 146	874 368
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 919 238	73 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 335 092	801 170
Årsresultat	6	-2 335 092	801 170
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 335 092	801 170
Totalresultat		-2 335 092	801 170
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 252 482	
Avsatt til annen egenkapital			801 170



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overført fra annen egenkapital		-1 082 609	
Sum overføringer og disponeringer	6	-2 335 092	801 170



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	49 913 040	22 049 307
Sum varige driftsmidler		49 913 040	22 049 307
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		5 441	16 375 145
Sum finansielle anleggsmidler		5 441	16 375 145
Sum anleggsmidler		49 918 481	38 424 452
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		142 943	15 863
Andre kortsiktige fordringer		116 699	146 630
Sum fordringer		259 642	162 494
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		218 298	456 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		218 298	456 366
Sum omløpsmidler		477 940	618 860
SUM EIENDELER		50 396 421	39 043 312

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		16 023	16 023
Sum innskutt egenkapital		148 023	148 023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 082 609
Udekket tap		1 252 482	
Sum opptjent egenkapital		-1 252 482	1 082 609
Sum egenkapital	6, 9, 10	-1 104 459	1 230 633
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	6 790 331	2 840 365
Sum avsetninger for forpliktelser		6 790 331	2 840 365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		27 260 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	44 013 929	6 954 449
Sum annen langsiktig gjeld		44 013 929	34 214 449
Sum langsiktig gjeld		50 804 260	37 054 814
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		178 396	208 547
Betalbar skatt	3	494 636	330 350
Annen kortsiktig gjeld		23 589	218 968
Sum kortsiktig gjeld		696 620	757 865
Sum gjeld		51 500 880	37 812 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 396 421	39 043 312



Årsregnskap 2019 Øvre Eikervei Invest AS

Organisasjonsnr: 911 960 370



Resultatregnskap

Øvre Eikervei Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		6 616 799	3 514 592
Sum driftsinntekter		6 616 799	3 514 592
Varekostnad	8	957 242	395 230
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 355 532	777 532
Annen driftskostnad	1, 8	1 318 004	920 881
Sum driftskostnader		3 630 778	2 093 643
Driftsresultat		2 986 021	1 420 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 345	8 061
Rentekostnad til foretak i samme konsern		404 780	212 000
Annen rentekostnad		1 012 440	342 642
Resultat av finansposter		-1 401 874	-546 580
Ordinært resultat før skattekostnad		1 584 146	874 368
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 919 238	73 198
Årsresultat	6	-2 335 092	801 170
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	801 170
Overført til udekket tap		1 252 482	0
Overført fra annen egenkapital		1 082 609	0
Sum overføringer	6	-2 335 092	801 170



Balanse

Øvre Eikervei Invest AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	49 913 040	22 049 307
Sum varige driftsmidler		49 913 040	22 049 307
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		5 441	16 375 145
Sum finansielle anleggsmidler		5 441	16 375 145
Sum anleggsmidler		49 918 481	38 424 452
Omløpsmidler			
Kundefordringer		142 943	15 863
Andre kortsiktige fordringer		116 699	146 630
Sum fordringer		259 642	162 494
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		218 298	456 366
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		218 298	456 366
Sum omløpsmidler		477 940	618 860
Sum eiendeler		50 396 421	39 043 312



Balanse
Øvre Eikervei Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		16 023	16 023
Sum innskutt egenkapital		148 023	148 023
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		0	1 082 609
Udekket tap		-1 252 482	0
Sum opptjent egenkapital		-1 252 482	1 082 609
Sum egenkapital	6, 9, 10	-1 104 459	1 230 633
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	6 790 331	2 840 365
Sum avsetning for forpliktelser		6 790 331	2 840 365
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	27 260 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	44 013 929	6 954 449
Sum annen langsiktig gjeld		44 013 929	34 214 449
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		178 396	208 547
Betalbar skatt	3	494 636	330 350
Annen kortsiktig gjeld		23 589	218 968
Sum kortsiktig gjeld		696 620	757 865
Sum gjeld		51 500 880	37 812 679
Sum egenkapital og gjeld		50 396 421	39 043 312

Drammen 28.8.20
Styret i Øvre Eikervei Invest AS


Kristoffer Brække
styreleder


Christopher Løvdal
daglig leder


Pia Christin Brække Lislerud
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av året etter balansedagen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Leieinntekter

Selskapets driftsinntekter er leieinntekter fra fast eiendom. Inntektsføring skjer fortløpende over leieperioden.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivninger er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er verdsatt til pålydende etter fradrag for avsetning til tap på krav.

Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i (netto) utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 52 054,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	20 150
Andre tjenester	31 904
Sum honorar til revisor	52 054



Noter til regnskapet 2019

Note 2 Varige driftsmidler

<u>Tomter, bygninger o.a fast eiendom</u>	
Anskaffelseskost 01.01	25 643 665
Tilgang ved fusjon	29 219 264
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	54 862 929
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-4 949 890
Balanseført verdi 31.12	49 913 039
Årets avskrivninger	1 355 532
Økonomisk levetid	50 år

Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	494 636	330 350
Endring i utsatt skatt	3 424 602	-257 152
Skattekostnad ordinært resultat	3 919 238	73 198
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 584 146	874 368
Permanente forskjeller	4 965	5 218
Endring i midlertidige forskjeller	659 233	556 718
Skattepliktig inntekt	2 248 344	1 436 304
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	494 636	330 350
Sum betalbar skatt i balansen	494 636	330 350

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	29 957 451	11 776 137	-18 181 314
Gevinst - og tapskonto	907 688	1 134 611	226 923
Sum	30 865 139	12 910 748	-17 954 391
Utsatt skatt (22 %)	6 790 331	2 840 365	-3 949 966

Avvik mellom endring i utsatt skatt i resultatregnskapet, kr. 3 424 602 og endring utsatt skatt i balansen, kr. 3 949 966 skyldes utsatt skatt overført fra det innfusjonerte selskapet med kr. 525 364.



Noter til regnskapet 2019

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2019	2018
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	27 260 000
Sum	0	27 260 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	49 913 040	22 049 307

Selskapets eiendommer i Drammen kommune er pantsatt for til sammen kr 200 000 000 og inngår i en felles konsernordning der selskapets eiendom også er stilt som sikkerhet for annen gjeld i selskaper som er eid av Brække Holding AS.

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Øvre Eikervei Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10,00	30 000
Sum	3 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Brække Holding AS	2 704	90,1	90,1
C Løvdal Holding AS	74	2,5	2,5
Frøiland Holding AS	74	2,5	2,5
Henrud-Schou Holding AS	74	2,5	2,5
Winge Hansen Holding AS	74	2,5	2,5
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0



Noter til regnskapet 2019

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	102 000	16 023	1 082 609	1 230 633
Årets resultat				-2 335 092	-2 335 092
Pr 31.12	30 000	102 000	16 023	-1 252 482	-1 104 459

Fortsatt drift

Mht. reelle verdier påpeker selskapet at ekstern verdivurdering foretatt i mars 2020 viser en betydelig høyere reell verdi av eiendom enn hva bokførte verdier tilsier. Selskapet legger dette til grunn ved videre drift og påpeker samtidig at forklaringen til årets underskudd / negativ bokført egenkapital har sammenheng med utsatt skatt relatert til fusjon i 2019.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2019	2018
Andre fordringer	0	0
Sum fordringer	0	0

Gjeld	2019	2018
Langsiktig gjeld	44 013 929	6 954 449
Sum gjeld	44 013 929	6 954 449

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet kjøper tjenester fra søsterselskapet Brække Eiendom AS, som er 100% eid av Brække Holding AS. Forvaltningshonorar og vaktmestertjenester er belastet med kr 522 443.

Note 9 Hendelser etter balansedagen: Vurdering av effekten av Covid-19

I samsvar med NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, viser selskapets styre og ledelse til de økonomiske konsekvensene det pågående Covid-19-utbruddet kan ha for virksomheten. For eiendomsselskapene vil den største risikoen være svekket betalingsevne hos leietakerne, mens lave lånerenter, statlig støtteordninger og mulige avdragsutsettelse/statlige garantiordninger trekker i motsatt retning. Dersom krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det foreløpig ikke mulig å foreta et pålitelig estimat for hvilke konsekvenser utbruddet vil ha for selskapets økonomiske stilling. Hvordan utbruddet vil påvirke forutsetningen om fortsatt drift vil primært være avhengig av hvor langvarig situasjonen vil være, myndighetenes framtidige støtteordninger og den faktiske påvirkning som de nevnte risikoer vil ha for selskapet. Styret er av den oppfatning at det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av regnskapet basert på den informasjon som er tilgjengelig på nåværende tidspunkt.



Noter til regnskapet 2019

Note 10 Fusjon

Selskapet har i 2019 kjøpt aksjene i Øvre Eikervei 83-21 AS. Selskapet er fusjonert inn i Øvre Eikervei Invest AS gjennom en vederlagsfri mor-datter fusjon. Sammenligningstallene for 2018 gjelder for Øvre Eiker Invest AS (det overtakende selskapet).



Til generalforsamlingen i Øvre Eikervei Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Eikervei Invest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi 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.





For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi 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 vi 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 bokførings praksis i Norge.

Gol, 28. august 2020
Revisor Team AS

Ole Gunnar Gaptjern
Registrert revisor