



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 832 040 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØIE PROSJEKTUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Berg
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, 17.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 500	163 100
Leieinntekter		286 381	269 408
Andre driftsinntekter		0	0
Sum inntekter		316 881	432 508
Kostnader			
Lønnskostnad	4,5,13,15	2 297 888	1 986 161
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	215 330	215 330
Annen driftskostnad	5	2 962 226	1 696 659
Sum kostnader		5 475 444	3 898 150
Driftsresultat		-5 158 563	-3 465 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	9	19 580 200	14 087 700
Andel resultat i ANS		50 199	25 542
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	6 393 678	5 983 981
Annen renteinntekt	10	656 792	1 065 119
Aksjeutbytte	9	50 500 000	80 000 000
Sum finansinntekter		77 180 869	101 162 342
Annen rentekostnad		11 611 155	11 196 460
Annen finanskostnad			245 310
Sum finanskostnader		11 611 155	11 441 770
Netto finans		65 569 714	89 720 572
Ordinært resultat før skattekostnad		60 411 151	86 254 930
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 209 198	1 444 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 201 953	84 810 854
Årsresultat		58 201 953	84 810 854



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 201 953	84 810 854
Sum overføringer og disponeringer		58 201 953	84 810 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,12	4 849 675	4 849 675
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	421 440	636 770
Sum varige driftsmidler		5 271 115	5 486 445
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11,12	463 567 734	370 605 001
Lån til foretak i samme konsern	9	260 621 207	188 253 853
Andre fordringer	10	15 952 629	5 482 659
Sum finansielle anleggsmidler		740 141 570	564 341 513
Sum anleggsmidler		745 412 685	569 827 958
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			396 675
Konsernfordringer	9	68 698 472	46 043 504
Sum fordringer		68 698 472	46 440 179
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		10 004 194	
Sum investeringer		10 004 194	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	44 841 134	96 325 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 841 134	96 325 232
Sum omløpsmidler		123 543 800	142 765 411
SUM EIENDELER		868 956 485	712 593 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,14	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3,14	355 819 676	327 617 723
Sum opptjent egenkapital		355 819 676	327 617 723
Sum egenkapital		356 219 676	328 017 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	557	34 733
Sum avsetninger for forpliktelser		557	34 733
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	494 985 000	368 025 000
Langsiktig konserngjeld	9	2 647 181	2 742 481
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 326 919	10 810 472
Sum annen langsiktig gjeld		507 959 100	381 577 953
Sum langsiktig gjeld		507 959 657	381 612 686
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	2 243 374	955 577
Skyldige offentlige avgifter		407 216	226 327
Annen kortsiktig gjeld		2 126 562	1 781 056
Sum kortsiktig gjeld		4 777 152	2 962 960
Sum gjeld		512 736 809	384 575 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 956 485	712 593 369



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		308 703 019	268 250 155
Leieinntekter		61 394 007	48 530 912
Annen driftsinntekt		782 749	3 829 326
Sum inntekter		370 879 775	320 610 393
Kostnader			
Varekostnad		283 004 967	215 425 072
Lønnskostnad	4,5,13, 15	11 248 823	10 602 391
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 142 223	4 690 288
Annen driftskostnad	5	21 226 850	30 688 358
Sum kostnader		324 622 863	261 406 109
Driftsresultat		46 256 912	59 204 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat i tilknyttet selskap	11	23 518 335	1 567 269
Andel resultat i ANS		50 199	25 542
Annen renteinntekt	10	3 353 301	5 584 561
Gevinst salg av aksjer		32 491 591	45 263 655
Sum finansinntekter		59 413 426	52 441 027
Annen rentekostnad		17 226 584	20 666 013
Annen finanskostnad		1 839	
Sum finanskostnader		17 228 423	20 666 013
Netto finans		42 185 003	31 775 014
Ordinært resultat før skattekostnad		88 441 915	90 979 298
Skattekostnad på ordinært resultat	8	10 835 111	11 014 359
Ordinært resultat etter skattekostnad		77 606 804	79 964 939
Årsresultat		77 606 804	79 964 939



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser		3 385 912	9 303 018
Årsresultat etter minoritetsinteresser		74 220 892	70 661 921



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,12	965 389 654	797 088 128
Anlegg under utførelse	2	1 190 280	2 325 034
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	918 400	1 334 877
Sum varige driftsmidler		967 498 334	800 748 039
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	6 981 345	4 873 631
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	17 303 797	26 707 643
Investeringer i aksjer og andeler	11	31 696 031	23 211 001
Opsjonsavtaler prosjekt under utvikling	16	2 239 226	970 120
Langsiktige fordringer	10	38 806 727	29 884 401
Sum finansielle anleggsmidler		97 027 126	85 646 796
Sum anleggsmidler		1 064 525 460	886 394 835
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	514 572 427	436 227 019
Sum varer		514 572 427	436 227 019
Fordringer			
Kundefordringer		1 673 248	1 302 300
Andre fordringer		11 244 904	6 711 174
Sum fordringer		12 918 152	8 013 474
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		10 004 194	
Sum investeringer		10 004 194	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	198 155 061	257 595 427



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 155 061	257 595 427
Sum omløpsmidler		735 649 834	701 835 920
SUM EIENDELER		1 800 175 294	1 588 230 755

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3,14	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3,14	626 941 342	581 955 561
Sum opptjent egenkapital		626 941 342	581 955 561

Minoritetsinteresser		13 230 142	11 479 318
----------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		640 571 484	593 834 879
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	9 871 060	9 277 360
Andre avsetninger for forpliktelser		1 664 252	2 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		11 535 312	11 277 360

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	665 566 463	542 569 644
Øvrig langsiktig gjeld	10	24 980 375	23 009 522
Sum annen langsiktig gjeld		690 546 838	565 579 166

Sum langsiktig gjeld		702 082 150	576 856 526
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Byggelån	12	346 685 239	324 725 738
Leverandørgjeld		38 247 521	24 099 136
Betalbar skatt	8	10 459 753	6 992 980



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Skyldige offentlige avgifter		1 722 807	1 487 491
Utbytte	3,14	864 630	
Annen kortsiktig gjeld		59 541 710	60 234 005
Sum kortsiktig gjeld		457 521 660	417 539 350
Sum gjeld		1 159 603 810	994 395 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 800 175 294	1 588 230 755



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 Prosjektutvikling AS

Uavhengig revisors beretning 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet til ØIE Prosjektutvikling AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 58.201.953 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 77.606.804. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer 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 våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Min uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og jeg attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom jeg hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er jeg pålagt å rapportere det. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2020
ØIE prosjektutvikling AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 regnskapskikk 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.

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 min 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 årsberetningen

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener jeg at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, 31. august 2021

Tore D. Raasok
Statsautorisert revisor



ØIE Prosjektutvikling AS – ØIE GRUPPEN AS

Årsberetning for 2020

Styret kjenner ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om stillingen pr 31.12.2020 og driften av selskapet og konsernet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet med unntak av hva som eventuelt fremkommer av denne beretning eller noter.

Styret anser at forutsetningene for videre drift er til stede, og regnskapet er satt opp basert på denne forutsetning.

Selskapets virksomhet er å være holdingselskap til ulike eiendomsselskaper som både driver utleie og eiendomsutvikling. Selskapet har hovedkontor i Lillestrøm.

Selskapet eier 100 % av aksjene i følgende hovedvirksomheter:

Kirkegaten 12 Kvadraturen AS, Thorvald Meyersgate 80 AS, Sannergata 13 A-B AS, Bygdøy Alle 11 AS, Torggt 25 AS, Jansen AS, Bekkenstenveien 6 AS, Sagdalsveien 7 AS, Slynga 2 Eiendom AS, Birkebeinergata AS, MK Rand AS og Hvamsvingen 7 AS med datterselskapet Skjetten Eiendom AS.

Selskapene driver utleie av boliger og næringslokaler.

ØIE Sørums AS som er et eiendomsutviklingselskap.

ØIE Eiendomsutvikling AS som er et administrasjonsselskap som leverer forvaltningstjenester samt annen byggeadministrasjon til ulike datterselskaper i tillegg til at det eier flere datterselskaper samt tilknyttede selskaper innenfor eiendomsutvikling.

ØIE Eiendomsutvikling AS, eier følgende selskaper med 100%.

Spireaveien 16 Eiendom AS, Ensjøbyen eiendom AS – under avvikling, Frogner Invest AS, Frogner Eiendom AS, Frogner Næringsinvest AS med datterselskapet Frogner Næringsutvikling AS, Lillestrøm Sportsklubb Invest AS, ØIE AS. Selskapene driver med eiendomsutvikling og noe annen virksomhet.

ØIE Utbygging eies med 91% og er et holdingselskap for følgende eiendomsutviklingselskaper som eies med 100%:

Nedre Rælingsvei 138 AS, Smestadkollen AS – under avvikling, Kværnstua AS, Gardertoppen Utvikling AS, Sørums Økogrend AS, Nittedalsgata 12 AS, Jonas Liesgate 42 AS, Westbyes Bensinstasjon AS, Lillestrøm Kvartal 6 AS, Bjørnholthagan AS og Øvre Grønlivei AS

Konsernet har eierandeler i følgende tilknyttede virksomheter innenfor utleie og utvikling av eiendom:

Solheim Utvikling AS	-	33,4%
Nitteberg Panorama AS	-	50%
Hval Nordre AS	-	50%
Frogner Prosjekt AS – u avvikling-		50%
Lillestrøm Utvikling AS	-	50%
Lillestrøm Kvartal 37 AS	-	15%
Eika Eiendomsutvikling AS	-	50%
Kværnstua Omsorgsboliger AS	-	50%



Konsernet eier videre 10% av aksjene i Meierikvartalet Holding AS samt 11% i Rolvsrud Idrettspark Holding AS, som også er eiendomsutviklingselskap.

ØIE Eiendomsutvikling AS har i tillegg et par andre mindre aksjeposter med ubetydlig verdi

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapet har i 2020 driftsinntekter på kr 316.881 . I 2019 hadde selskapet driftsinntekter på kr 432.508. Det er mottatt konsernbidrag og utbytte på totalt 70.080.200, noe som gir et resultat før skatt på kr 60.411.151 og etter skatt kr 58.201.953. Tilsvarende resultat for 2019 var kr 86.254.930 før skatt og kr 84.810.854 etter skatt.

Konsernets driftsinntekter for 2020 er på 371 millioner mot 321 millioner i 2019.

Konsernets driftsresultat for 2020 er kr 46.256.912 i overskudd mot et overskudd på kr. 59.204.284 i 2019.

Konsernets overskudd før skatt i 2020 er på 88,4 millioner mot overskudd på 90,9 millioner i 2019.

Styret er fornøyd med resultatet i 2020. Konsernet har også i år hatt evnen til å tilpasse seg eiendomsmarkedet på tilfredsstillende måte.

Netto samlet kontantstrøm fra driften for morselskapet for 2020 var - kr. 51.484.098 mot kr 18.608.090 i 2019. Konsernet hadde en netto samlet kontantstrøm fra driften for 2020 på - kr 59.440.366 mot kr 52.436.069 i 2019. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter for morselskapet for 2020 var – kr 178.504.349 mot - kr 74.665.769 i 2019, mens de for konsernet utgjorde en netto avgang i 2020 på kr 158.778.274 mot netto avgang på kr. 140.984.195 i 2019. Likviditetsbeholdning for morselskapet var kr 44.841.134 mot kr 96.325.232 pr 31.12.2019. Konsernets likviditetsbeholdning pr 31.12.2020 var kr 198.155.061 mot kr 257.595.427 pr 31.12.2019.

Morselskapets og konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Kortsiktig gjeld for morselskapet utgjorde pr 31.12.2020 0,9 % av samlet gjeld, sammenlignet med 0,8 % pr 31.12.2019. For konsernet utgjorde kortsiktig gjeld 39,5 % av samlet gjeld pr 31.12.2020, sammenlignet med 42,0% pr 31.12.2019. Totalkapitalen for morselskapet pr 31.12.2020 var kr 868.956.485 mot kr 712.593.368 pr 31.12.2019. Konsernet har en totalkapital på kr 1.800.175.294 pr 31.12.2019 sammenlignet med kr 1.588.230.755 i 2019.

Styret mener at konsernet har et godt grunnlag for lønnsom drift i tiden fremover. Konsernet har en tilfredsstillende base for leieinntekter og et godt utviklingspotensiale for eiendomsselskapene både på kort og lengre sikt.

Marked

Markedet innenfor både eiendomsutleie og eiendomsutvikling har de siste årene vært gode men det merkes at det er stadig nye aktører som vil inn i markedet som er med på å presse marginene.



Konsernet har god kompetanse innenfor eiendomsbransjen og styret har stor tro på god utvikling i årene fremover.

Styret ser derfor lyst på fremtiden innenfor samtlige datterselskap.

Egenkapital

Egenkapitalen i morselskapet pr 31.12.20 utgjør kr 356.219.676 (41,0%) mot kr 328.017.723 (46,0%) i 2019. Morselskapet har etter styrets mening en god og forsvarlig egenkapital utfra den virksomhet som drives.

Konsernets egenkapital pr 31.12.20 utgjør kr 640,6 millioner (36,6 %) mot kr 593,8 millioner (37,4%) i 2019. Det er utviklingsprosjekter og eiendommer i konsernet, som forventes å gi avkastning i de kommende årene. Konsernet er fortsatt i en ekspansiv fase med oppkjøp av eiendom og igangsetting av prosjekter. Styret mener at selskapets og konsernets egenkapitaldekning er svært god og kan forsvare ytterligere ekspansjon.

Ansatte og arbeidsmiljø

ØIE gruppen har pr 31.12.2020 totalt 8 ansatte (2 i ØIE Prosjektutvikling AS og 6 i ØIE Eiendomsutvikling AS). Totalt utført 10 årsverk i 2020. Sykefraværet i ØIE gruppen er minimalt. Fraværet er korttidsfravær.

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet for bra, både når det gjelder det indre og det ytre miljø. Det har ikke vært noen alvorlige arbeidsulykker i året som har gått. Styret er opptatt av å unngå langvarige sykemeldinger.

Det blir fortsatt lagt vekt på kompetanseheving i eksisterende arbeidsstokk i konsernet gjennom aktiv kursing, noe som bidrar til å styrke internrekruttering til ledende stillinger.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet anses å ha lav finansiell risiko. Selskapets finansielle risiko er knyttet opp mot markedsutviklingen på lånerenten i Norge som forventes å være lav i mange år fremover. Det er knyttet Swap avtaler til pantelån på totalt kr. 120.000.000 som løper til hhv 2026 og 2027.

Konsernet har ikke valutarisiko, idet all pantegjeld, all annen gjeld samt bankinnskudd og øvrige fordringer og aksjeplasseringer er i norske kroner.

ØIE gruppen har fokus likviditeten i konsernet og denne ansees for å være god.



Det ytre miljø

ØIE Prosjektutvikling AS og konsernet for øvrig, forurenser ikke det ytre miljøet utover hva som følger av ordinær eiendomsutleie og eiendomsutvikling.

Likestilling

Selskapet og konsernet arbeider aktivt mot likestilling og diskriminering. Det foretas ingen forskjeller mellom ansatte, verken basert på kjønn eller annen bakgrunn. Det er for tiden kvinnelig representant i samtlige av konsernselskapets styrer.

Disponering av resultat for 2020

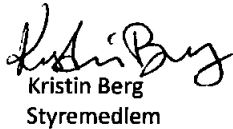
Årets overskudd etter skatt på kr 58.201.953 foreslås disponert som følger:

Overført til annen egenkapital kr 58.201.953,-

Lillestrøm, 31. august 2021

Styret i ØIE Prosjektutvikling AS


Per Berg
Styreleder


Kristin Berg
Styremedlem


Lise Kittilsen
Styremedlem


Steinar Kittilsen
Styremedlem



FULLSTENDIGHETSERKLÆRING FRA LEDELSEN TIL REVISJONSFIRMA TORE D. RAASOK

Denne erklæringen sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for **ØIE Prosjektutvikling AS samt konsernregnskapet for ØIE gruppen (ØIE Prosjektutvikling AS m datterselskaper)** for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet/konsernregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med norske regnskapsregler.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med norske regnskapsregler.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har ingen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av note til årsregnskapet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i note til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge regnskapsloven medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Tilleggsposter og disposisjoner foretatt av revisor ved teknisk utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskap er basert på ledelsen sine vurderinger og beslutninger. Se vedlegg.
- Virkningen av eventuell ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over eventuell ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.
- Eventuelle andre forhold som revisor anser som nødvendige

Skattemelding

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:



- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi erkjenner vårt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige rettsvister og krav som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Eventuelle andre forhold som revisor anser som nødvendige.

Utbytte/Konsernbidrag

- Vi er kjent med styrets ansvar knyttet til utbytteutbetaling/konsernbidrag og vi mener at årets utbetaling av tilleggsutbytte kr. 30.000.000 er innenfor reglene i aksjeloven om forsvarlig egenkapital og likviditet.

Andre forhold

- Selskapet har etter vår mening en tilfredsstillende forsikringsdekning for de skader og det ansvar som kan inntreffe.
- Det er gitt informasjon til revisor om nye aksjonærlån, utbetalt utbytte/konsernbidrag og kapitalendringer i perioden fra 31.12. til dags dato.
- Vi gir vår fullmakt til at dere sender inn årsoppgjøret til Brønnøysund på selskapets vegne.
- Vi har gitt vår fullmakt til å sende inn aksjonærregisteroppgaven for selskapet og har gitt alle nødvendige opplysninger i denne sammenheng.

Lillestrøm 31.08.2021


Styrets leder


Daglig leder



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

RESULTATREGNSKAP

		Morselskap		Konsern	
	Note	2020	2019	2020	2019
DRIFTSINNEKTER					
Salgsinntekter		30 500	163 100	308 703 019	268 250 155
Leieinntekter		286 381	269 408	61 394 007	48 530 912
Andre driftsinntekter		0	0	782 749	3 829 326
SUM DRIFTSINNEKTER		316 881	432 508	370 879 775	320 610 393
DRIFTSKOSTNADER					
Vareforbruk		0	0	283 004 967	215 425 072
Lønn og sosiale kostnader	4, 5, 13, 15	2 297 888	1 986 161	11 246 823	10 602 391
Ordinære avskrivninger	2	215 330	215 330	9 142 223	4 690 288
Andre driftskostnader	5	2 962 226	1 696 659	21 226 850	30 688 358
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 475 444	3 898 150	324 622 863	261 406 109
DRIFTSRESULTAT		-5 158 563	-3 465 642	46 256 912	59 204 284
FINANSINNEKTER OG KOSTNADER					
Renteinntekter	10	656 792	1 065 119	3 353 301	5 584 561
Andel overskudd ANS		50 199	25 542	50 199	25 542
Andel resultat i tilknyttet selskap	11	0	0	23 518 335	1 567 269
Aksjeutbytte	9	50 500 000	80 000 000	0	0
Renteinntekt fra konsernselskap	9	6 393 678	5 983 981	0	0
Mottatt konsernbidrag	9	19 580 200	14 087 700	0	0
Gevinst ved salg av aksjer		0	0	32 491 591	45 263 655
Rentekostnader		-11 611 155	-11 196 460	-17 226 584	-20 666 013
Andre finanskostnader		0	-245 310	-1 839	0
NETTO FINANSPOSTER		65 569 714	89 720 572	42 185 003	31 775 014
RESULTAT FØR SKATTER		60 411 151	86 254 930	88 441 915	90 979 298
Skattekostnad	8	2 209 198	1 444 076	10 835 111	11 014 359
ÅRETS RESULTAT		58 201 953	84 810 854	77 606 804	79 964 939
Minoritetens andel av årsresultatet				3 385 912	9 303 018
ÅRETS RESULTAT ETTER MINORITET				74 220 892	70 661 921
OVERFØRINGER					
Avsatt til utbytte		0	0		
Avsatt til konsernbidrag		0	0		
Avsatt til annen egenkapital		58 201 953	84 810 854		
SUM OVERFØRINGER		58 201 953	84 810 854		

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

BALANSE PR. 31. DESEMBER

		Morselskap		Konsern	
	Note	2020	2019	2020	2019
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	8	0	0	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0	0	0
Varige driftsmidler					
Eiendommer og tomter	2,12	4 849 675	4 849 675	965 389 654	797 088 128
Anlegg under utførelse	2	0	0	1 190 280	2 325 034
Aktiverte spillerrettigheter	2	0	0	0	0
Inventar og utstyr	2	421 440	636 770	918 400	1 334 877
Sum varige driftsmidler		5 271 115	5 486 445	967 498 334	800 748 039
Finansielle driftsmidler					
Aksjer i datterselskap	11,12	463 567 734	370 605 001	0	0
Investering i tilknyttet selskap	11	0	0	6 981 345	4 873 631
Lån til datterselskap	9	260 621 207	188 253 853	0	0
Lån til tilknyttet selskap	10	0	0	17 303 797	26 707 643
Opsjonsavtaler prosjekt under utvikling	16	0	0	2 239 226	970 120
Andre aksjer	11	0	0	31 696 031	23 211 001
Langsiktige fordringer	10	15 952 629	5 482 659	38 806 727	29 884 401
Sum finansielle driftsmidler		740 141 570	564 341 513	97 027 126	85 646 796
Sum anleggsmidler		745 412 685	569 827 958	1 064 525 460	886 394 835
Omløpsmidler					
Varelager	7	0	0	514 572 427	436 227 019
Kundefordringer		0	0	1 673 248	1 302 300
Fordring på konsernselskap	9	68 698 472	46 043 504	0	0
Andre kortsiktige fordringer		0	396 675	11 244 904	6 711 174
Andre finansielle instrumenter		10 004 194	0	10 004 194	0
Bankinnskudd og kontanter	6	44 841 134	96 325 232	198 155 061	257 595 427
Sum omløpsmidler		123 543 800	142 765 411	735 649 834	701 835 920
SUM EIENDELER		868 956 485	712 593 369	1 800 175 294	1 588 230 755

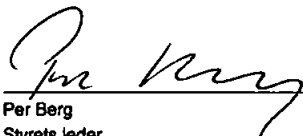


ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

BALANSE PR. 31. DESEMBER

		Morselskap		Konsern	
	Note	2020	2019	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	3,14	400 000	400 000	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000	400 000	400 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	3,14	355 819 676	327 617 723	626 941 342	581 955 561
Sum opptjent egenkapital		355 819 676	327 617 723	626 941 342	581 955 561
Minoritetsinteresser				13 230 142	11 479 318
SUM EGENKAPITAL		356 219 676	328 017 723	640 571 484	593 834 879
AVSETNINGER FOR FORPLIKTER					
Utsatt skatt	8	557	34 733	9 871 060	9 277 360
Andre avsetninger		0	0	1 664 252	2 000 000
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		557	34 733	11 535 312	11 277 360
LANGSIKTIG GJELD					
Pantelån	12	494 985 000	368 025 000	665 566 463	542 569 644
Gjeld til datterselskaper	9	2 647 181	2 742 481	0	0
Annen langsiktig gjeld	10	10 326 919	10 810 472	24 980 375	23 009 522
SUM LANGSIKTIG GJELD		507 959 100	381 577 953	690 546 838	565 579 166
KORTSIKTIG GJELD					
Byggelån	12	0	0	346 685 239	324 725 738
Leverandørgjeld		0	0	38 247 521	24 099 136
Betalbar skatt	8	2 243 374	955 577	10 459 753	6 992 980
Skyldige offentlige avgifter		407 216	226 327	1 722 807	1 487 491
Avsatt utbytte	3,14	0	0	0	0
Utbytte til minoritet		0	0	864 630	0
Annen kortsiktig gjeld		2 126 562	1 781 056	59 541 710	60 234 005
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 777 152	2 962 960	457 521 660	417 539 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 956 485	712 593 369	1 800 175 294	1 588 230 755


Lillestrøm, 31 / 8 - 2021




Per Berg
Styrets leder



Kristin Berg
Styremedlem



Lise Kittilsen
Styremedlem



Steinar Kittilsen
Styremedlem

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592

**ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN**
KONTANTSTRØMSOPPSTILLING FOR 2020

Oppstilling er en systematisk oversikt som viser hvordan virksomheten i løpet av året er tilført finansielle midler og hvordan disse midlene er anvendt. Kontantstrømsoppstillingen skal gi et bilde av periodens utvikling i finansiering, investering og likviditet.

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skatter	60 411 151	86 254 930	88 441 915	90 979 298
Betalte skatter	-955 577	-264 656	-6 992 980	-6 842 774
Tap ved salg av anleggsmidler	0	0	0	3 539 950
Gevinst ved salg av aksjer	0	0	-32 491 591	-45 263 655
Ordinære avskrivninger	215 330	215 330	9 142 223	4 690 288
Andel resultat i tilknyttet selskap	0	0	-23 518 335	-1 567 269
Aksjeutbytte fra tilknyttet selskap	0	0	21 846 667	0
Nedskrivning aksjer/forordringer	0	245 310	0	0
Konsernbidrag fra datter	-19 580 200	-14 087 700	0	0
Andel overskudd deltagerlignet selskap	-50 199	-25 542	-50 199	-25 542
Endring varelager	0	0	-72 492 690	-43 606 701
Endring kundefordringer	0	0	-370 948	148 537
Endring leverandørgjeld	0	0	14 148 385	-2 645 617
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-9 980 254	-1 063 813	-13 280 859	11 152 193
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter a)	30 080 251	71 273 859	-15 618 412	10 558 708
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Innbetalt ved salg av aksjer i andre foretak	0	0	32 052 341	47 340 836
Utbetalt ved kjøp av aksjer i andre foretak	-102 966 927	-21 971 335	-18 489 224	0
Endring i lån til tilknyttet selskap	0	0	9 403 846	-2 279 571
Endring på mellomv. med datterselskap	-89 625 122	-70 204 186	0	0
Mottatt konsernbidrag og utbytte fra datterselskap	14 087 700	18 876 678	0	0
Utbetalt konsernbidrag	0	-1 320 826	0	0
Innbetalt ved salg av driftsmidler mv.	0	0	0	0
Utbetalt ved kjøp av driftsmidler	0	-46 100	-181 745 237	-186 045 460
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter b)	-178 504 349	-74 665 769	-158 778 274	-140 984 195
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Endring i pantelån	126 960 000	52 000 000	122 996 819	3 511 359
Endring i byggelån	0	0	21 959 501	221 401 197
Utbetalinger av utbytte	-30 000 000	-30 000 000	-30 000 000	-42 051 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter c)	96 960 000	22 000 000	114 956 320	182 861 556
Netto kontantstrøm for perioden (a+b+c)	-51 484 098	18 608 090	-59 440 366	52 436 069
Beholdning av kontanter og bankinnskudd 01 01	96 325 232	77 717 142	257 595 427	205 159 358
Beholdning av kontanter og bankinnskudd 31.12	44 841 134	96 325 232	198 155 061	257 595 427

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Konsernregnskapet og morselskapets regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk.

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:

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

Valuta. Kortsiktige pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs.

Varelager gjelder eiendomsutviklingsprosjekter. Påløpte kostnader til utvikling og rentekostnader blir aktivert som varelager under byggeperioden. Bokført verdi nedskrives til virkelig verdi dersom denne er lavere en kostpris.

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. Driftsmidlene vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineær avskrivningsmetode for avskrivning av driftsmidlene. Avskrivningssatser er gjengitt i note.

Aksjer i datterselskap og langsiktige aksjer vurderes til kostpris. Aksjene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Eventuell nedskrivning reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Andel i deltakerlignet selskap er innarbeidet etter egenkapitalmetoden. Resultatelementet er medtatt som en post under driftsinntekter, mens netto egenkapital er medtatt som én post under anleggsmidler (nettoprinsippet). Merverdi i forbindelse med oppkjøpet blir avskrevet under finanskostnader.

Øvrige anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående

Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt

Inntektsføring av salg og leieinntekter skjer på leveringstidspunktet.

Kostnadsføringstidspunkt / 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.



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

KONSERNFORHOLD OG KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

I konsernet inngår morselskapet ØIE Prosjektutvikling AS, de heleide datterselskapene Torggt 25 AS, Jansen AS, Thorvald Meyersgate 80 AS, Sannergata 13 A-B AS, ØIE Sørums AS, ØIE Eiendomsutvikling AS, Kirkegaten 12 Kvadraturen AS, Bygdøy Alle 11 AS, Bekkenstenveien 6 AS, Sagdalsveien 7 AS, Slynga 2 Eiendom AS, MK Rand AS, Birkebeinergata 18 AS og Hvamsvingen 7 AS. I tillegg inngår de heleide datterdatterselskapet Frogner Næringsinvest AS, Frogner Næringsutvikling AS, ØIE AS, Spireaveien 16 Eiendom AS, Ensjøbyen Eiendom AS, Frogner Eiendom AS, Frogner Invest AS, Skjetten Eiendom AS og Lillestrøm Sportsklubb Invest AS og det 91 % eide datterdatterselskapet ØIE Utbygging AS og deres datterselskap Smedstadkollen AS, Kværnstua AS, Nedre Rælingsvei 138 AS, Jonas Liesgate 42 AS, Westbyes Bensinstasjon AS, Nittedalsgata 12 AS, Sørums Økogrend AS, Gardertoppen Utvikling AS, Lillestrøm Kvarter 6 AS, Bjørnholthagen AS og Øvre Grønlikevei AS. I tillegg inngår de tilknyttede selskapene Kvernstua Omsorgsboliger AS (50 %), Solheim Utvikling AS (33,4 %), Nittedal Panorama AS (50 %), Hval Nordre AS (50 %), Lillestrøm Utvikling AS (50 %), Lillestrøm Kvarter 37 AS (15 %) og Eika Eiendomsutvikling AS (45 %).

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost (oppkjøpsmetoden). Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Nedskrivning av goodwill til virkelig verdi foretas hvis virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.

Konsernet har i 2020 kjøpt datterselskapene Birkebeinergata 18 AS, Hvamsvingen 7 AS og Skjetten Eiendom AS. I tillegg har konsernet stiftet det 100% eide datterselskapet MK Rand AS samt selskapene Lillestrøm Kvarter 6 AS, Bjørnholthagen AS og Øvre Grønlikevei AS.

Konsernet har i 2020 solgt aksjene i det tilknyttede selskapet Skårersletta 43 AS.



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 2. VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap	Eiendom og tomter	Biler og inventar
Anskaffelseskost 1.1.2020	4 849 675	1 456 600
+ Tilgang	0	0
- Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	4 849 675	1 456 600
Akk. avskrivninger 1.1.2020	0	819 830
+ Ordinære avskrivninger	0	215 330
- Tilbakeført avskrivning salg	0	0
Akk. av-/nedskrivninger 31.12.2020	0	1 035 160
Bokført verdi 31.12.2020	4 849 675	421 440

Prosentstørrelse ordinær avskrivning 0 % 20-30 %

Konsern	Eiendom og tomter	Anlegg under utførelse	Aktiverte spillerrettigh.	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2020	822 253 936	2 325 034	1 550 000	4 206 412	830 335 382
+ Merverdi ved oppkjøp i 2020	99 530 637	0	0	0	99 530 637
+ Tilgang i 2020	82 143 117	0	0	71 483	82 214 600
- Avgang	-8 418 816	-1 134 754	0	0	-9 553 570
Anskaffelseskost 31.12.2020	995 508 874	1 190 280	1 550 000	4 277 895	1 002 527 049
Akk. avskrivninger 1.1.2020	25 165 809	0	1 550 000	2 871 535	29 587 344
+ Ordinære avskrivninger	8 654 263	0	0	487 960	9 142 223
+ Nedskrivning	0	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning på avgang	-3 700 852	0	0	0	-3 700 852
Akk. av-/nedskrivninger 31.12.2020	30 119 220	0	1 550 000	3 359 495	35 028 715
Bokført verdi 31.12.2020	965 389 654	1 190 280	0	918 400	967 498 334

Prosentstørrelse ordinær avskrivning 0 - 10% 0 % 20 - 33% 20 - 33%



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 3. AKSJER, AKSJEIEIERE OG EGENKAPITAL

Morselskapets aksjekapital består av 1 200 aksjer á kr. 333,33 og er pr. 31.12. 2020 eid av følgende selskaper / personer:

Navn	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
P Berg Invest AS	120	0	120	10,00%
AMSI Invest AS	0	540	540	45,00%
Fryd Invest AS	0	540	540	45,00%
Sum	120	1 080	1 200	100,00%

A-aksjene har 1/3 stemmerett og mottar 33,33% utbytte, B-aksjene har 2/3 stemmerett og mottar 66,66% utbytte.

Samtlige eierselskaper er representert med medlemmer i styret.

Det er i 2020 gjennomført følgende kapitalendringer i morselskapet:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2019	400 000	327 617 723	328 017 723
Tilleggsutbytte utdelt i 2020	0	-30 000 000	-30 000 000
Avsatt til konsernbidrag	0	0	0
Årets resultat	0	58 201 953	58 201 953
Egenkapital pr. 31.12.2020	400 000	355 819 676	356 219 676

Det henvises til note 14 vedr spesifikasjon av egenkapital i konsernet

NOTE 4. ANTALL ÅRSVERK

Morselskapet har sysselsatt 4 årsverk i 2020 (4 i 2019) og konsernet har sysselsatt 10 årsverk i 2020 (9 i 2019).

NOTE 5. YTELSER TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Arbeidende styreleder har i 2020 tatt ut kr 818 907 i lønn og annen godtgjørelse.

Arbeidende styremedlemmer har i 2020 tatt ut totalt kr 1 744 630 i lønn og annen godtgjørelse

Selskapet har ingen daglig leder.

For morselskapet utgjorde honorar til revisor for 2020 kr 128 200 for lovpålagt revisjon og kr 118 800 for øvrig bistand. For konsernet utgjorde honorar til revisor for 2020 kr 851 525 for lovpålagt revisjon og kr 800 938 for øvrig bistand

NOTE 6. BUNDNE MIDLER

Av posten bankinnskudd og kontanter i morselskapet er kr 472 099 innsatt på egen konto til dekning av skattetrekk. I konsernet utgjør beløpet kr 929 385.

NOTE 7. VARELAGER

Varelager gjelder i sin helhet eiendomsutviklingsprosjekter. Påløpte kostnader til utvikling og rentekostnader blir aktivert som varelager under byggeperioden. Bokført verdi nedskrives til virkelig verdi dersom denne er lavere en kostpris. Det er ikke gjort nedskrivning pr 31.12.2020 eller 31.12.2019.



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 8. SKATT

Spesifikasjon av forskjell mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig inntekt:

	Morselskap	
	2020	2019
Resultat før skattekostnad	60 411 151	86 254 930
Permanente forskjeller	129 431	63 740
Endring i midlertidige forskjeller	156 570	140 151
Mottatt aksjeutbytte	-50 500 000	-80 000 000
Nedskrivning aksjer og fordring	0	245 310
Konsernbidrag	0	-2 360 600
Skattepliktig inntekt	10 197 152	4 343 531

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler ofte avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt på netto positive midlertidige forskjeller. Det er ikke bokført utsatt skattefordel i enkelte av datterselskapene.

Det er knyttet midlertidige forskjeller til følgende regnskapsposter:

	Morselskap	
	2020	2019
Eiendom og andre driftsmidler	78 012	-7 193
Gevinst- og tapskonto	-280 545	-350 682
Regnskapsmessige avsetninger	200 000	200 000
Sum	-2 533	-157 875
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt/utsatt skattefordel 22%	-557	-34 733
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	-557	-34 733

Spesifikasjon av skattekostnaden i resultatregnskapet:

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Betalbar skatt	2 243 374	955 577	10 459 753	6 992 980
Skatt på avgitt konsernbidrag til datterselskap	0	519 332	0	0
Endring utsatt skatt	-34 176	-30 833	375 358	4 021 379
Årets skattekostnad	2 209 198	1 444 076	10 835 111	11 014 359

Betalbar skatt i balansen består av:

	2020	2019	2020	2019
22% av årets skattepliktige inntekt	2 243 374	955 577	10 459 753	6 992 980
Betalbar skatt	2 243 374	955 577	10 459 753	6 992 980



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 9. TRANSAKSJONER MED KONSERNSELSKAPER

Morselskapet har følgende lån til datterselskap	2020	2019
Sannergata 13 A-B AS	58 291 999	57 937 413
Kirkegaten 12 Kvadraturen AS	57 000 000	57 000 000
Bygdøy Alle 11 AS	9 479 976	5 218 776
Bekkenstuveien 6 AS	14 515 056	14 993 211
Sagdalsveien 7 AS	9 922 331	10 307 805
ØIE Sørums AS	327 195	6 238
Jansen AS	2 160 609	0
Hvamsvingen 7 AS	65 406 269	0
Birkebeinergata 18 AS	1 712 271	0
Slynga 2 Eiendom AS	41 805 501	42 790 410
Totalt	260 621 207	188 253 853

Lån til datterselskap er pr 31.12.2020 nedskrevet med kr 2 584 642 (kr 2 584 642 i 2019) vedrørende LSK Invest AS og kr 9 163 951 (kr 9 163 951 i 2019) vedrørende ØIE Sørums AS.

Morselskapet har følgende kortsiktige fordringer på datterselskap	2020	2019
Bygdøy Alle 11 AS	2 601 000	2 583 900
Torggt 25 AS	810 000	1 139 500
Jansen AS	2 500 000	3 884 504
Thorvald Meyersgate 80 AS	1 428 000	1 621 700
Sannergata 13 A-B AS	1 341 200	1 174 100
ØIE Eiendomsutvikling AS	50 000 000	30 000 000
Sagdalsveien 7 AS	1 220 500	857 400
Slynga 2 Eiendom AS	1 991 500	389 200
Kirkegaten 12 AS	146 314	0
Hvamsvingen 7 AS	2 495 958	0
Bekkenstuveien AS	4 164 000	4 393 200
Totalt	68 698 472	46 043 504

Morselskapet har følgende lån fra datterselskap	2020	2019
Kirkegaten 12 Kvadraturen AS	-2 647 181	-1 030 166
Totalt	-2 647 181	-1 030 166

Renter på lån til konsernselskap er beregnet med 3,5 % rente. Total renteinntekt fra konsernselskap i 2020 utgjør kr 6 393 678 (kr 5 983 981 i 2019).

Morselskapet har i 2020 inntektsført kr 50 500 000 i utbytte fra datterselskap (kr 80 000 000 i 2019).

Morselskapet har i 2020 inntektsført kr 19 580 200 i konsernbidrag fra datterselskap (kr 14 087 700 i 2019)



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 10. NÆRSTÅENDE PARTER

Morselskapet har en gjeld til aksjonæren P Berg Invest AS på kr 10 326 919 pr 31.12.2020 (kr 10 810 472 i 2019). Lånet blir renteberegnet

Morselskapet har gitt lån til Frogner Sentrum AS på kr 5 145 888 pr 31.12.2020 (kr 5 482 659 i 2019). Det er beregnet renter på lånet. Øvrige konsernselskap har i tillegg gitt lån til nærstående parter på totalt kr 13 864 808 pr 31.12.2020 (kr 15 716 438 i 2019). Det er beregnet kr 719 491 i renteinntekt på disse lånene i 2020 (kr 192 022 i 2019)

Konsernet har følgende lån til tilknyttede selskap	2020	2019
Kværnstua Omsorgsboliger AS	263 831	100 078
Solheim Utvikling AS	500 000	166 780
Lillestrøm Kvartal 37 AS	0	6 000 850
Paragraf Eiendom AS	2 500 000	2 500 000
Skårerletta 43 AS	0	1 872 675
Eika Eiendomsutvikling AS	5 867 072	5 575 920
Hval Nordre AS	439 395	339 395
Nitteberg Panorama AS	0	2 665 318
Lillestrøm Utvikling AS	7 733 499	7 486 627
Totalt	17 303 797	26 707 643

Renter på lån til tilknyttet selskap er beregnet med kr 246 872 i 2020 (kr 697 037 i 2019)

NOTE 11. AKSJER

Morselskapet hadde pr. 31.12 følgende aksjer i datterselskaper:

Selskap	Andel i %	Antall aksjer	Kostpris	Bokført verdi
Torggt 25 AS	100%	100	20 034 432	20 034 432
Jansen AS	100%	325	58 442 777	58 442 777
Thorvald Meyersgate 80 AS	100%	100	6 925 780	6 925 780
ØIE Eiendomsutvikling AS	100%	1 000	23 644 520	23 644 520
Sannergata 13 A-B AS	100%	3 000	2 869 690	2 869 690
ØIE Sørums AS	100%	1 000	488 314	1
Kirkegaten 12 Kvadraturen AS	100%	100	36 191 400	36 191 400
Bygdøy Alle 11 AS	100%	11 074	104 780 786	104 780 786
Bekkenstenveien 6 AS	100%	167	71 904 596	71 904 596
Sagdalsveien 7 AS	100%	9 428	23 839 684	23 839 684
Birkebeinergata 18 AS	100%	30	2 177 871	2 177 871
MK Rand AS	100%	100	30 000	30 000
Hvamsvingen 7 AS	100%	1 000	90 754 862	90 754 862
Slynga 2 Eiendom AS	100%	100 000	21 971 335	21 971 335
Sum datterselskap			464 056 047	463 567 734



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

Oversikt over investeringer i tilknyttede selskap i konsernregnskapet:

Selskap	31.12.2019	Tilgang/ avgang	inntektsført resultat	andre endringer	31.12.2019
Solheim Utvikling AS	1 490 158	0	-9 224	0	1 480 934
Skårersletta 43 AS	-486 046	486 046	0	0	0
Nitteberg Panorama AS	-2 999 621	0	14 039 325	-10 500 000	539 704
Lillestrøm Utvikling AS	1 631 905	0	342 962	0	1 974 867
Lillestrøm Kvartal 37 AS	4 716 875	0	9 044 052	-11 346 667	2 414 260
Eika Eiendomsutvikling AS	536 999	0	54 519	0	591 518
Hval Nordre AS	34 295	0	-12 315	0	21 980
Kvernstua Omsorgsboliger AS	-50 934	0	59 016	-50 000	-41 918
Sum	4 873 631	486 046	23 518 335	-21 896 667	6 961 345

Konsern andre aksjer:

Selskap	Antall	Kostpris	Verdijustering pr 31.12	Bokført verdi
Lillestrøm Kulturbygg AS	250	250 000	-249 999	1
Meierikvartalet Holding AS	1 100	20 211 000	0	20 211 000
Rolvstrud Idrettspark Holding AS	3 334	8 485 030	0	8 485 030
Åråsen Eiendom AS	5	3 000 000	0	3 000 000
Sum andre aksjer		31 946 030	-249 999	31 696 031

NOTE 12. GJELD OG PANTSTILLELSER

Gjeld sikret ved pant	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Pantelån	494 985 000	368 025 000	665 566 463	542 569 644
Byggelån	0	0	346 685 239	324 725 738
Totalt	494 985 000	368 025 000	1 012 251 702	867 295 382
Herav med forfall senere enn 5 år	0	0	56 261 909	60 412 584

For morselskapet er det inngått swap avtaler for lån på kr. 30 000 000 og kr. 90 000 000 som løper til 15.02.2027 og 28.09.2026. Et eventuelt utkjøp av disse avtalene kan medføre kostnad for selskapet.

Balansført verdi av pantsikrede eiendeler:	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Eiendommer	293 170 649	217 443 977	606 437 076	396 472 538
Aksjer i datterselskap	211 340 166	120 585 305	0	0
Sum balansført verdi av pantsatte eiendeler	504 510 815	338 029 282	606 437 076	396 472 538

ØIE Eiendomsutvikling AS har pr 31.12.2020 stilt sikkerhet og kausjon for datterselskap med kr 73 100 000 (kr 188 820 000 i 2019)

ØIE Utbygging AS har pr 31.12.2020 stilt sikkerhet og kausjon for datterselskaper med kr 424 200 000 (kr 224 655 000 i 2019)



ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 13. LØNSKOSTNADER

Spesifikasjon av lønnskostnader:	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønn og feriepenger	1 744 784	1 365 277	8 659 580	7 333 290
Bonus	0	0	60 000	965 000
Folketrygdavgift	438 023	474 894	1 554 829	1 602 236
Pensjonskostnader (se note 15)	67 548	97 316	418 203	389 928
Andre ytelser	47 533	48 674	556 211	311 937
Sum lønnskostnader	2 297 888	1 986 161	11 248 823	10 602 391

NOTE 14. EGENKAPITAL I KONSERNET

	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2019	593 834 879
Tilleggsutbytte i 2020	-30 000 000
Årets resultat	77 606 804
Avsatt utbytte til minoritetsaksjonærer	-864 630
Andre endringer	-5 570
Egenkapital pr. 31.12.2020	640 571 484

NOTE 15. TJENESTEPENSJONSORDNING

Morselskapet og ett av datterselskapene er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er avtalt en innskuddsbasert foretakspensjonsordning som tilfredstiller kravene i lovgivningen.

	Morselskap	Konsern
Kostnadsført forsikringspremie	67 548	418 203

NOTE 16. OPSJONSAVTALER PROSJEKT UNTER UTVIKLING

Opsjonsavtaler gjelder kjøp av opsjonsavtaler samt tomter for utbygging av tomteområder. Det knytter seg ulike betingelser til opsjonsavtalene.

NOTE 17. HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Koronapandemien som oppsto i 2020 har så langt i liten grad påvirket selskapets og konsernets drift og inntjening. Hva som skjer på lengre sikt dersom en ikke får kontroll på koronapandemien er selvsagt vanskelig å forutse. Selskapet og konsernet driver vesentlig med utleie av boliger og bygging av boligeiendommer og det må fortsatt forventes at det vil være behov både for utleieboliger og nybygde boliger både på kort og lang sikt.