



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 25.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 02.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 032 444	4 056 192
Annen driftsinntekt		1 121 809	1 511 711
Sum inntekter		5 154 253	5 567 902
Kostnader			
Varekostnad		534 141	156 797
Lønnskostnad	5, 10	6 494 734	6 183 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	118 464	285 131
Annen driftskostnad	5, 14	6 376 890	4 233 142
Sum kostnader		13 524 229	10 858 465
Driftsresultat		-8 369 975	-5 290 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	8, 8, 12	18 469 670	3 056 100
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	2 410 777	103 058
Annen renteinntekt	9	895 224	950 975
Annen finansinntekt	8, 11, 12	600 160	51 918 166
Sum finansinntekter		22 375 831	56 028 300
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8, 9, 11, 12	3 235 021	1 207 481
Rentekostnad til foretak i samme konsern			31 301
Annen rentekostnad	8	2 694 600	1 078 402
Annen finanskostnad	12		
Sum finanskostnader		5 929 621	2 317 184
Netto finans		16 446 210	53 711 116
Ordinært resultat før skattekostnad	6	8 076 235	48 420 553
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 962 508	-282 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 113 727	48 703 446



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Årsresultat		5 113 727	48 703 446
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 113 727	48 703 446
Totalresultat		5 113 727	48 703 446
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			12 000 000
Konsernbidrag			-1 983 671
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 113 727	38 687 117
Sum overføringer og disponeringer		5 113 727	48 703 446



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	3 840 425	6 802 933
Sum immaterielle eiendeler		3 840 425	6 802 933
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 14	18 981 736	18 981 736
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	14, 14	139 435	257 899
Sum varige driftsmidler		19 121 171	19 239 635
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	28 490 254	31 270 275
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	34 783 358	14 760 387
Investeringer i tilknyttet selskap	12	8 186 034	7 585 633
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 9	39 502 071	48 163 749
Investeringer i aksjer og andeler	12	3 002	3 002
Andre fordringer	9, 4, 7, 9	15 033 878	88 235 752
Sum finansielle anleggsmidler		125 998 597	190 018 798
Sum anleggsmidler		148 960 193	216 061 366
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	7 530 051	2 047 018
Andre fordringer	8, 9	115 409 305	37 890 957
Sum fordringer		122 939 356	39 937 975
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	14 078 491	13 528 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 078 491	13 528 814
Sum omløpsmidler		137 017 847	53 466 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
SUM EIENDELER		285 978 040	269 528 154
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		203 612 491	198 498 765
Sum opptjent egenkapital		203 612 491	198 498 765
Sum egenkapital	13	204 612 491	199 498 765
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 14	65 210 000	20 880 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	12 493 368	12 493 368
Sum annen langsiktig gjeld		77 703 368	33 373 368
Sum langsiktig gjeld		77 703 368	33 373 368
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 106 765	1 225 529
Skyldige offentlige avgifter		544 767	456 780
Annen kortsiktig gjeld		1 010 649	34 973 713
Sum kortsiktig gjeld		3 662 180	36 656 022
Sum gjeld		81 365 548	70 029 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 978 040	269 528 154



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen as
Støperivn. 26, Postboks 123,
N-2011 Strømmen, Norway
Telefon: + 47 63 89 46 60
Telefax: + 47 63 89 46 61
www.myrdahl-sveen.no
Org.nr./Revisornr. NO 942 254 962
Statsautoriserte revisorer:
TOM-MORTEN MYRDAHL
INGE SVEEN
MORTEN RUGTVEDT
Registrert revisor:
LISBETH SØRENSEN

Til generalforsamlingen i ØIE Eiendomsutvikling AS

I kontorfellesskap
med registrert revisor:
TORE D. RAASØK - Revisornr. 962 605 435

Uavhengig revisors beretning 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert ØIE Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 5.113.727. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 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 2017, 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 avviklet.



A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Medlem av Den norske Revisorforeningen



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 23. juni 2018

Tore D. Raasok
Registrert revisor



ØIE Eiendomsutvikling AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 032 444	4 056 192
Leieinntekter		1 121 809	935 046
Gevinst ved salg av driftsmidler		0	576 665
Sum driftsinntekter		5 154 253	5 567 902
Driftskostnader			
Vareforbruk		534 141	156 797
Lønn og sosiale kostnader	5, 10	6 494 734	6 183 395
Ordinære avskrivninger	14	118 464	285 131
Andre driftskostnader	5, 14	6 376 890	4 233 142
Sum driftskostnader		13 524 229	10 858 465
Driftsresultat		-8 369 975	-5 290 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	8	18 469 670	3 056 100
Renteinntekt fra konsernselskap	8	2 410 777	103 058
Renteinntekter	9	895 224	950 975
Reversering tidligere nedskrivninger	8	475 000	260 425
Andre finansinntekter	11, 12	125 160	51 657 741
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8, 9, 11, 12	3 235 021	1 207 481
Rentekostnader til konsernselskap		0	31 301
Rentekostnader	8	2 694 600	1 078 402
Resultat av finansposter		16 446 210	53 711 116
Ordinært resultat før skattekostnad	6	8 076 235	48 420 553
Skattekostnad	6	2 962 508	-282 893
Årets resultat		5 113 727	48 703 446
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	12 000 000
Mottatt konsernbidrag		0	-1 983 671
Avsatt til annen egenkapital		5 113 727	38 687 117
Sum overføringer		5 113 727	48 703 446

Organisasjonsnummer 993 055 344



ØIE Eiendomsutvikling AS			
BALANSE			
	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	3 840 425	6 802 933
Sum immaterielle eiendeler		3 840 425	6 802 933
Varige driftsmidler			
Eiendom	7, 14	18 981 736	18 981 736
Inventar og utstyr	14	139 435	257 899
Sum varige driftsmidler		19 121 171	19 239 635
Finansielle driftsmidler			
Aksjer i datterselskap	11	28 490 254	31 270 275
Lån til konsernselskap	7, 8	34 783 358	14 760 387
Investeringer i tilknyttet selskap	12	8 186 034	7 585 633
Lån til tilknyttet selskap	7, 9	39 502 071	48 163 749
Oppsjønsavtaler / prosjekter u utvikling	9	2 076 620	87 985 752
Andre aksjer	12	3 002	3 002
Obligasjoner og andre fordringer	4, 7, 9	12 957 258	250 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 998 597	190 018 798
Sum anleggsmidler		148 960 193	216 061 366
Omløpsmidler			
Kundefordringer	8	7 530 051	2 047 018
Fordring på konsernselskaper	8	92 433 310	16 121 960
Andre kortsiktige fordringer/prosjekter	9	22 975 996	21 768 997
Bankinnskudd og kontanter	2	14 078 491	13 528 814
Sum omløpsmidler		137 017 847	53 466 789
Sum eiendeler		285 978 040	269 528 154

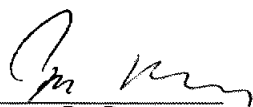

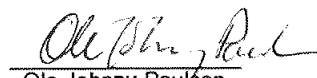
Organisasjonsnummer 993 055 344



ØIE Eiendomsutvikling AS

BALANSE

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		203 612 491	198 498 765
Sum egenkapital	13	204 612 491	199 498 765
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 14	65 210 000	20 880 000
Langsiktig gjeld til konsern	8	12 493 368	12 493 368
Sum annen langsiktig gjeld		77 703 368	33 373 368
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 106 765	1 225 529
Skyldige offentlige avgifter		544 767	456 780
Avsatt til utbytte		0	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 010 649	22 973 713
Sum kortsiktig gjeld		3 662 180	36 656 022
Sum egenkapital og gjeld		285 978 040	269 528 154

Lillestrøm, 22.06.2018
Styret i ØIE Eiendomsutvikling AS
Per Berg
Styrets leder
Kristin Berg
Styremedlem
Lise Kittilsen
Styremedlem
Ronny Engebretsen
Styremedlem/daglig leder
Ole Johnny Paulsen
Styremedlem

Organisasjonsnummer 993 055 344



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2017

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 da konsernet ikke overstiger grensen for små foretak. 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 regnskapskikk.

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

Note 2 BUNDNE BANKINNSKUDD

Bundet bankinnskudd til skattetrekk utgjør kr. 330.874.

Note 3 AKSJER, AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital på kr 1000.000 (1000 aksjer à kr 10000) eies av:

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

Note 4 ANTALL ANSATTE

Selskapet har i regnskapsåret hatt 4 årsverk



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2017

Note 5 YTELSE TIL LEDEDE PERSONER M.V.

Ytelse:	Mottaker - - >	Daglig leder	Styre
- Lønn og avg.pl. godtgjørelser		2 114 000	
- Pensjonsutgifter		0	
- Andre oppg pl ytelser		214 000	
- Lån, pantsikret		4 500 000	
- Styrehonorar			0
- Styreleder			0
Regnskapsført honorar til revisor:			
- Honorar for løpende revisjon		160 000	
- Honorar for rådgivning o.a. tjenester		123 500	
Sum kostnadsført		<u>283 500</u>	eks mva

Note 6 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREKNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD 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 23% utsatt skatt / skattefordel på netto positive / negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2017	2016	Endring
Andre avsetninger	-	-	-
Driftsmidler	46 775	-10 158	56 933
Gevinst og tapskonto	-128 000	-160 000	32 000
Nedskrevet fordringer	2 711 527	3 186 527	
Herav konsernfordringer	-1 831 433	-2 306 433	-475 000
Frempåførbart underskudd	15 898 629	27 635 617	
Sum midlertidige forskjeller	<u>16 697 498</u>	<u>28 345 553</u>	<u>-386 067</u>
Utsatt skattefordel 23% (24%)	<u>3 840 425</u>	<u>6 802 933</u>	<u>-2 962 508</u>

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2017	2016
Resultat før skattekostnad	8 076 235	48 420 553
Sum permanente forskjeller	51 257	21 923
Skattefri gevinst salg/inntekt aksjer-netto	-	-
Regnskapsmessige gevinster/utbytter med mer	-125 160	-51 654 924
Sum endring andre midlertidige forskjeller	-386 067	-3 576 569
Reversering tidl nedskrivning finansielle anleggsmidler	-	-
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	3 235 021	1 204 481
Skattepliktig konsernbidrag fra morselskap	-	2 644 895
Årets skattegrunnlag	<u>10 851 286</u>	<u>-2 939 641</u>
Avregnet fremførbart underskudd	<u>-10 851 286</u>	<u>-</u>
Netto skattegrunnlag	<u>-</u>	<u>-2 939 641</u>

Skattekostnad i regnskapet består av:

Betalbar skatt		
Beregnet skatt på konsernbidrag		-661 224
Endring utsatt skatt	2 962 508	378 331
Sum bokført skattekostnad	<u>2 962 508</u>	<u>-282 893</u>

Betalbar skatt i balansen består av:

24% betalbar skatt på årets skattepl. inntekt		
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag til datterselsk		
Differanse skatteavsetning		
Betalbar skatt	<u>-</u>	<u>-</u>



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2017

Note 7 FORDRINGER, GJELD OG GARANTIER	2017	2016
> Fordringer som forfaller senere enn ett år	87 242 687	63 174 136
> Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	-15 210 000	-20 880 000
> Gjeld sikret ved pant:		
- Pantegjeld	-65 210 000	-20 880 000
Sum	-65 210 000	-20 880 000
> Garantier:		
- Sikkerhetsstillelse for byggelån m m datterselskap	208 300 000	195 000 000
- Kausjonsansvar herunder for lån datterselskap	195 090 000	160 200 000
Sum	403 390 000	355 200 000
> Balanseført verdi av pantsikrede eiendeler:		
- Eiendom	18 981 736	18 981 736
- Aksjer	5 920 000	5 920 000
Sum	24 901 736	24 901 736

Det er i tillegg stilt sikkerhet i ulike eiendommer i datterselskaper

Note 8 KONSERNMELLOMREGNINGER		Fordring	Gjeld	Konsernbidrag	Renteinntekt
Gjelleråsen Prosjekt III AS	datter	15 109 494			4 781
Div datter og datterdatter	datter	12 028 113			
** ØIE Sport Invest AS	datter	1 831 433			
Frogner Eiendom AS	datter	3 890 839			95 289
Sørum Økogrend AS	datter	3 754 912			66 190
Spireaveien 16 Eiendom	datter		-11 170 145		
Ensjøbyen Eiendom AS	datter		-1 323 223		
Nedskrevet konsernmellomregninger		-1 831 433			
Langsiktige konsernfordringer/gjeld		34 783 358	-12 493 368		
** Fordringen på ØIE Sport Invest AS er reversert nedskrevet med kr. 475.000 i 2017					
Frogner Eiendom AS	datter	17 168 130		15 233 488	
Frogner Næringsutvikling	datter-datter	3 310 230		1 223 642	
Frogner Invest AS	datter	1 952 789		1 067 087	
Nittedalsgata 12 AS	datter	234 400		234 400	
Spireaveien 16 Eiendom	datter	298 904		298 904	
Ensjøbyen Eiendom AS	datter	279 016		279 016	
Frogner Næringsinvest AS	datter	133 133		133 133	
Gystad Eiendom AS	datter-datter	51 549 102			1 334 472
Smestadkollen AS	datter-datter	14 057 875			150 221
Kværnstua AS	datter-datter	2 700 910			
Nedre Rælingsvei 138 AS	datter-datter	748 821			759 824
Kortsiktige konsernfordringer		92 433 310		18 469 670	2 410 777
Kundefordringer til konsernselskaper		6 050 070			

Note 9 ANDRE FORDRINGER / PROSJEKTER / SALG TIL KONSERNSELSKAPER	2017	2016	Renteinntekt
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	39 502 071	48 163 749	718 332
Lån til samarbeidende selskap med ulik løpetid	250 485	250 000	
Lån til nærstående pantsikret	12 706 773		
	12 957 258		
Prosjekter og andre kortsiktige fordringer	22 975 996	21 768 997	

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



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2017

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

	2017	2016
Opsjonsavtaler gjelder kjøp av opsjonsavtaler samt tomter for utbygging av tomteområder	2 076 620	87 985 752
Det knytter seg ulike betingelser til opsjonsavtalene		
Salg av tjenester til datterselskaper - til markedspris	2 359 021	2 289 403
Salg av tomt til datterselskap, behandlet etter AI 3-8		3 700 000

Selskapet har hatt utlegg for for datterselskaper som viderefaktureres uten fortjeneste for kr. 4.317.017 i 2017. Fakturerte utlegg avregnes mot utlegg og vises dermed ikke som omsetning i selskapets regnskap

Note 10 LØNSKOSTNADER

	2017	2016
Lønninger	5 193 180	4 955 408
Arbeidsgiveravgift	860 718	798 053
Innskuddsbaserte pensjonskostnader	293 267	196 097
Andre sosiale ytelser	147 569	233 837
Sum	6 494 734	6 183 395

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	173 812 kr	7 037 023
ØIE Sport Invest AS	100%	2007	1000 aksjer à kr 100,-	kr 100 000	926 212 kr	-805 121
Nedskrevet				kr -100 000		
Spireaveien 16 Eiendom AS	100%	2009	61000 aksjer à kr 100,-	kr 4 552 076	-2 831 442 kr	4 515 076
ØIE Utbygging AS	91%	2017	910 aksjer à kr 500,-	kr 455 000	-2 701 kr	452 543
Nittedalsgata 12 AS	100%	2009	1000 aksjer à kr 100,-	kr 511 000	181 914 kr	511 013
Ensjøbyen Eiendom AS	100%	2011	1000 aksjer à kr 100,-	kr 1 018 920	-1 359 kr	1 018 921
Gjelleråsen Prosjekt III AS	100%	2009	100 aksjer à kr 1000,-	kr 20 001	-805 742 kr	100 002
Frogner Eiendom AS	100%	2016	100 aksjer à kr 1000,-	kr 5 920 000	12 500 874 kr	2 517 317
Frogner Invest AS	100%	2016	100 aksjer à kr 1000,-	kr 9 665 056	822 804 kr	4 776 430
Sørums Økogrend AS	100%	2016	100 aksjer à kr 1000,-	kr 100 000	-161 478 kr	-67 044
Lillestrøm Sportsklubb Inves	100%	2013		kr 3 004 727	-351 052 kr	-748 608
Nedskrevet				kr -3 004 726		
Sum				kr 28 490 254		
				Gevinst	2017	2016
Sum gevinst salg aksjer i datterselskaper					0	0
** Årets nedskrivning på fordring på datterselskap utgjør kr.					0	0
Årets nedskrivning på aksjer i datterselskaper utgjør kr.					3 235 021	1 207 481
Årets nedskrivning på aksjer i tilknyttet selskap utgjør kr.					0	0
Sum nedskrivning					3 235 021	1 207 481

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

Note 12 AKSJER OG ANDELER I ANDRE FORETAK

Tilknyttet selskap				Bokf verdi	Årets res	Bokf EK
andel				etter eierandel etter eierandel		
* Lillestrøm Delta AS	50%	2015	solgt i 2016			
Solheim Utvikling AS	33,4%	2007	167 aksjer à kr 1000,-	kr 3 341 000	-4 484 kr	1 499 976
Skårersletta 42 AS	33,3%	2007	400 aksjer à kr 100,-	kr 42 000	-59 778 kr	259 770
Nitteberg Panorama AS	50%	2011	500 aksjer à kr 214,80	kr 109 548	1 716 786 kr	2 975 729
** Nitteberg Panorama Øst	50%	2016	fisjonert og solgt i 2016			
Frogner Prosjekt AS	50%	2009	50000 aksjer à kr 1,30	kr 814 000	-29 030 kr	528 636
Frogner Prosjektutvikling AS	50%	2012	5000 aksjer à kr 10,-	kr 60 000	-74 999 kr	-200 254
Delta Solheimsgata 7-11 AS	50%	2013	225 aksjer à kr 1000,-	kr 725 000	3 305 479 kr	4 102 901
Lillestrøm Utvikling AS	50%	2017	200 aksjer à kr 1000,-	kr 76 401	823 656 kr	900 058
Lillestrøm Kvarter 37 AS	15%	2013	23 aksjer à kr 1000,-	kr 2 568 085	-243 799 kr	18 657
Eika Eiendomsutvikling AS	45%	2016	45 aksjer à kr 10000,-	kr 450 000	111 478 kr	506 522
				kr 8 186 034		

side 4



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2017

Note 12 AKSJER OG ANDELER I ANDRE FORETAK FORTS

	Gevinst	2017	2016
Skedsmo Invest AS			
* Lillestrøm Delta AS		0	32 310 558
** Nitteberg Panorama Øst		125 160	19 344 366
		kr 125 160	kr 51 654 924

Andre aksjer				Bokf verdi
Lillestrøm Kulturbygg AS	Eierandel: 5%	Ervervet 2004/2008	250 aksjer à pålyd. kr 1000,-	kr 1
*** Otto Eiendom AS	solgt 2015			
Hauger Golfklubb AS		Ervervet 2001	1 aksje à pålyd. kr 1000,-	kr 3 001
			Sum	kr 3 002

Andre aksjer er tidligere nedskrevet med kr. 299.998

Note 13 EGENKAPITAL

	Aksjekap	Annen Ek	Sum EK
Egenkapital 01.01	1 000 000	198 498 765	199 498 765
Mottatt konsernbidrag fra mor		0	
Utbytte		0	
Årets resultat		5 113 727	
Egenkapital 31.12	1 000 000	203 612 491	204 612 491

Note 14 EIENDOM / ØVRIGE DRIFTSMIDLER

Selskapet eier fire eiendommer i Skedsmo kommune

Eiendommene er kjøpt med tanke på fremtidig utvikling og leies ut inntil videre.

	2017	2016
Bokført verdi av eiendommene - tilsvarende kostpris inkl. omkostninger v. kjøp	18 981 736	18 981 736
Eiendommene avskrives ikke da dette er utviklingseiendommer som er kjøpt for fremtidig utvikling av eiendommene		

Gevinst v. salg eiendom	200 000
Gevinst v. salg av driftsmidler	376 664
	0
	576 664

	Biler	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	0	592 327	592 327
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang til kostpris	0		0
Anskaffelseskost 31.12.	0	592 327	592 327

Akk. avskrivninger 1.1.		334 427	334 427
+ Ordinære avskrivninger		118 465	118 465
- Tilbakeført avskr. solgte dr.m.		0	0
- Nedskr.		0	0
Akk. avskrivninger 31.12.	0	452 892	452 892

Bokført verdi pr. 31.12.	0	139 435	139 435
--------------------------	---	---------	---------

Prosent av ordinær avskrivning	20	20-30	2017	2016
Biler leases fom 2016		Leasing og driftskostnad	778 232	532 724