



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 622 225
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LOE UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 28.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 003 400	3 566 800
Annen driftsinntekt		5 000	
Sum inntekter		4 008 400	3 566 800
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 662 830	2 672 099
Avskrivning	4	23 451	17 966
Annen driftskostnad	3	1 262 716	1 284 198
Sum kostnader		3 948 997	3 974 263
Driftsresultat		59 403	-407 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 738 517	254 137 610
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		479 147	855 449
Annen finansinntekt		4 096 609	770 477
Sum finansinntekter		15 314 273	255 763 536
Annen finanskostnad		50 267	3 660 892
Sum finanskostnader		50 267	3 660 892
Netto finans		15 264 006	252 102 644
Ordinært resultat før skattekostnad		15 323 409	251 695 181
Skattekostnad på ordinært resultat	8	158 148	281 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 165 261	251 414 039
Årsresultat		15 165 261	251 414 039
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		-15 014 363	-268 819 760
Konsernbidrag			-995 163
Overføring til/fra annen egenkapital		-150 898	18 400 884
Sum overføringer og disponeringer		-15 165 261	-251 414 039



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		14 400	14 400
Sum immaterielle eiendeler		14 400	14 400
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	56 214	44 083
Sum varige driftsmidler		56 214	44 083
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	129 679 752	88 959 615
Lån til foretak i samme konsern		11 947 665	10 573 111
Investeringer i tilknyttet selskap	5	16 239 010	4 279 010
Sum finansielle anleggsmidler		157 866 427	103 811 736
Sum anleggsmidler		157 937 041	103 870 219
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 252 938	916 569
Andre fordringer	6	7 583 132	7 298 418
Sum fordringer		8 836 070	8 214 987
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	66 904 729	11 826 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 904 729	11 826 650
Sum omløpsmidler		75 740 799	20 041 637
SUM EIENDELER		233 677 840	123 911 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,10	161 690 504	93 690 144
Sum innskutt egenkapital		161 690 504	93 690 144
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	21 171 212	21 020 314
Sum opptjent egenkapital		21 171 212	21 020 314
Sum egenkapital		182 861 716	114 710 458
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 521	2 872
Sum avsetninger for forpliktelser		2 521	2 872
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		166 396	166 396
Sum annen langsiktig gjeld		30 166 396	166 396
Sum langsiktig gjeld		30 168 917	169 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 021	60 566
Skyldige offentlige avgifter	2	420 556	271 233
Annen kortsiktig gjeld	6	20 014 630	8 700 331
Sum kortsiktig gjeld		20 647 207	9 032 130
Sum gjeld		50 816 124	9 201 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 677 840	123 911 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 567700

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 622 225
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LOE UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 622 225
LOE UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 003 400	3 566 800
Annen driftsinntekt		5 000	
Sum inntekter		4 008 400	3 566 800
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 662 830	2 672 099
Avskrivning	4	23 451	17 966
Annen driftskostnad	3	1 262 716	1 284 198
Sum kostnader		3 948 997	3 974 263
Driftsresultat		59 403	-407 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 738 517	254 137 610
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		479 147	855 449
Annen finansinntekt		4 096 609	770 477
Sum finansinntekter		15 314 273	255 763 536
Annen finanskostnad		50 267	3 660 892
Sum finanskostnader		50 267	3 660 892
Netto finans		15 264 006	252 102 644
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		15 323 409	251 695 181
Skattekostnad på ordinært resultat	8	158 148	281 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 165 261	251 414 039
Årsresultat		15 165 261	251 414 039
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		-15 014 363	-268 819 760
Konsernbidrag			-995 163
Overføring til/fra annen egenkapital		-150 898	18 400 884
Sum overføringer og disponeringer		-15 165 261	-251 414 039



Organisasjonsnr: 991 622 225
LOE UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter,
lisenser, varemerker o.l. 14 400 14 400
Sum immaterielle eiendeler 14 400 14 400

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner 4 56 214 44 083
Sum varige driftsmidler 56 214 44 083

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 129 679 752 88 959 615
Lån til foretak i samme
konsern 11 947 665 10 573 111
Investeringer i
tilknyttet selskap 5 16 239 010 4 279 010
**Sum finansielle
anleggsmidler 157 866 427 103 811 736**
Sum anleggsmidler 157 937 041 103 870 219

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 6 1 252 938 916 569
Andre fordringer 6 7 583 132 7 298 418
Sum fordringer 8 836 070 8 214 987

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 66 904 729 11 826 650
**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 66 904 729 11 826 650**

Sum omløpsmidler 75 740 799 20 041 637

SUM EIENDELER 233 677 840 123 911 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9,10 161 690 504 93 690 144



Sum innskutt egenkapital		161 690 504	93 690 144
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	21 171 212	21 020 314
Sum opptjent egenkapital		21 171 212	21 020 314
Sum egenkapital		182 861 716	114 710 458
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 521	2 872
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 521	2 872
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		166 396	166 396
Sum annen langsiktig gjeld		30 166 396	166 396
Sum langsiktig gjeld		30 168 917	169 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 021	60 566
Skyldige offentlige avgifter	2	420 556	271 233
Annen kortsiktig gjeld	6	20 014 630	8 700 331
Sum kortsiktig gjeld		20 647 207	9 032 130
Sum gjeld		50 816 124	9 201 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 677 840	123 911 856



Organisasjonsnr: 991 622 225
LOE UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
10

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	1000.00	488.00	488000.00
B-aksjer	330333.00	488.00	161202504.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Loe Holding AS	600.00	100.00%	A-aksjer
Loe Holding AS	330333.00	0.00%	B-aksjer
Bergtor AS	200.00	0.00%	A-aksjer
Halleluja AS	200.00	0.00%	A-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	331333.00	100.00%

A - aksjene har stemmerett B - aksjene har fortrinnsrett til utbytte oppad begrenset til NOK 15 pr aksje. Utbytte utover NOK 15 tilfaller A - aksjene i sin helhet. Forøvring har A- og B- aksjene like rettigheter.

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1977182.00	1977182.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	312402.00	328480.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	266599.00	264042.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	106647.00	102395.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



2662830.00 2672099.00

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Note

3

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	988591.00	133300.00	53679.00

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2020.

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40135.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	48750.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88885.00	

Merverdigavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

3

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om



obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	
HNP Holding AS	100.00%	100.00%	14419196.00	
Leirfossen Utvikling AS	100.00%	100.00%	161675.00	252675.00
Jessheim Utvikling AS	100.00%	100.00%	9585924.00	45055.00
Berghagan 1 AS	100.00%	100.00%	2554449.00	-1330136.00
Industrigata 1 AS	100.00%	100.00%	49391323.00	3801014.00
Pinten Utvikling AS	67.00%	67.00%	167577.00	-36599.00
SPS Holding AS	50.00%	50.00%	12796716.00	-413434.00
Property House AS	33.00%	33.00%	-442887.00	-1302228.00
Lørenskog Eiendomsinvest AS	20.00%	20.00%	56787200.00	-134205.00

Jessheim Utvikling AS eier 100 % av aksjene i Konterud Eiendom AS.
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Loe Utvikling AS	Postboks 1246, Vika, 0110 OSLO



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Loe Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Loe Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legges ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Dammen, 7. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6UTSU-L2HCC-GMM48-E61QQ-F7ZBY-PNCSP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Karlsen\Thomas Anfinrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 81.167.xxx.xxx

2021-05-07 12:10:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6UTSU-L2HCC-GNIM48-E61QQ-F7ZBY-PNCSP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Loe Utvikling AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



Loe Utvikling AS

Årsberetning 2020

Loe Utvikling AS

Adresse: Postboks 1246, Vika, 0110 OSLO

Org.nr: 991 622 225 MVA

Virksomhetens art

Loe Utvikling AS driver med investering, utvikling og salg av fast eiendom. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Omsetningen er i 2020 kr 4 008 400 kroner som er en oppgang på 12,4 % fra i fjor. Årsresultatet ble et overskudd på kr 15 165 261. Totalkapitalen var ved utgangen av året 233 677 840 kroner, sammenlignet med 123 911 856 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 78,3 % sammenlignet med 92,6 % i fjor. Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger at selskapets investeringer forventes å gi ytterligere positive resultater i tiden fremover. Selskapets økonomiske og finansielle stilling anses god.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

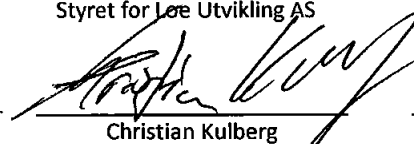
Selskapet har ikke hatt unormalt sykefravær i regnskapsåret, og det har i regnskapsåret heller ikke forekommet skader eller ulykker. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og styret ser ingen grunn til å iverksette noen spesielle tiltak. Selskapets styre består i dag av 3 menn og selskapets to ansatte er menn. Ved eventuelle fremtidige nyansettelser og endring i styresammensetningen vil hensyn til likestilling bli forsøkt ivaretatt.

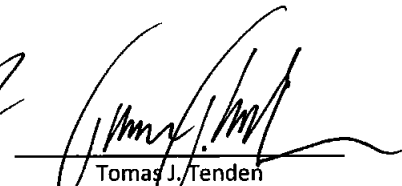
Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Oslo, 3. mai 2021
Styret for Loe Utvikling AS


Lars K. Loe
styreleder


Christian Kulberg
styremedlem


Tomas J. Tenden
styremedlem, daglig leder



Loe Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 003 400	3 566 800
Annen driftsinntekt		5 000	0
Sum driftsinntekter		<u>4 008 400</u>	<u>3 566 800</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	2 662 830	2 672 099
Avskrivning	4	23 451	17 966
Annen driftskostnad	3	1 262 716	1 284 198
Sum driftskostnader		<u>3 948 997</u>	<u>3 974 263</u>
Driftsresultat		<u>59 403</u>	<u>-407 463</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		10 738 517	254 137 610
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		479 147	855 449
Annen finansinntekt		4 096 609	770 477
Annen finanskostnad		50 267	3 660 892
Netto finansposter		<u>15 264 006</u>	<u>252 102 644</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>15 323 409</u>	<u>251 695 181</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>158 148</u>	<u>281 142</u>
Årsresultat		<u>15 165 261</u>	<u>251 414 039</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		15 014 363	268 819 760
Konsernbidrag		0	995 163
Overføringer annen egenkapital		150 898	-18 400 884
Sum disponert		<u>15 165 261</u>	<u>251 414 039</u>



Loe Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

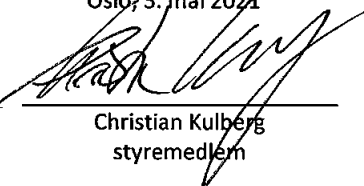
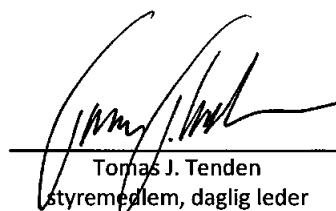
	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		14 400	14 400
Sum immaterielle eiendeler		<u>14 400</u>	<u>14 400</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	<u>56 214</u>	<u>44 083</u>
Sum varige driftsmidler		<u>56 214</u>	<u>44 083</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	129 679 752	88 959 615
Lån til foretak i samme konsern		11 947 665	10 573 111
Investeringer i tilknyttet selskap	5	<u>16 239 010</u>	<u>4 279 010</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>157 866 427</u>	<u>103 811 736</u>
Sum anleggsmidler		<u>157 937 041</u>	<u>103 870 219</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	1 252 938	916 569
Andre fordringer	6	<u>7 583 132</u>	<u>7 298 418</u>
Sum fordringer		<u>8 836 070</u>	<u>8 214 987</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>66 904 729</u>	<u>11 826 650</u>
Sum omløpsmidler		<u>75 740 799</u>	<u>20 041 637</u>
Sum eiendeler		<u>233 677 840</u>	<u>123 911 856</u>



Loe Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	161 690 504	93 690 144
Sum innskutt egenkapital		161 690 504	93 690 144
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	21 171 212	21 020 314
Sum opptjent egenkapital		21 171 212	21 020 314
Sum egenkapital		182 861 716	114 710 458
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	2 521	2 872
Sum avsetning for forpliktelser		2 521	2 872
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld		166 396	166 396
Sum annen langsiktig gjeld		30 166 396	166 396
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		212 021	60 566
Skyldige offentlige avgifter	2	420 556	271 233
Annen kortsiktig gjeld	6	20 014 630	8 700 331
Sum kortsiktig gjeld		20 647 207	9 032 130
Sum gjeld		50 816 124	9 201 398
Sum egenkapital og gjeld		233 677 840	123 911 856

31. desember 2020
Oslo, 3. mai 2021Lars W. Loe
styrelederChristian Kulberg
styremedlemTomas J. Tenden
styremedlem, daglig leder



Loe Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Loe Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør	<u>99 597</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader:	2020	2019
Lønninger	1 980 319	1 981 353
Arbeidsgiveravgift	312 403	328 481
Pensjonskostnader	266 599	264 042
Andre ytelser	103 509	98 223
Sum	<u>2 662 830</u>	<u>2 672 099</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Ytelser til ledende personer:

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	988 591	133 300	53 679

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2020.

Pensjonsordninger:

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020
Revisjon	40 135
Andre tjenester	48 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.
Anskaffelseskost 01.01.2020	147 024
Tilgang kjøpte driftsmidler	45 326
Avgang driftsmidler	<u>-35 538</u>
Anskaffelseskost 31.12.2020	156 812
Akk.avskrivning 01.01.2020	102 941
Akk.avskrivning 31.12.2020	<u>100 598</u>
Balanseført pr. 31.12.2020	<u>56 214</u>
Årets avskrivninger	<u>23 451</u>
Økonomisk levetid	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær



Loe Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Datterselskaper Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
HNP Holding AS	100 %	100 %	0	14 419 196	1 149 991
Leirfossen Utvikling AS	100 %	100 %	252 675	161 675	650 000
Jessheim Utvikling AS	100 %	100 %	45 055	9 585 924	40 963 066
Berghagan 1 AS	100 %	100 %	-1 330 136	2 554 449	591 953
Industrigata 1 AS	100 %	100 %	3 801 014	49 391 323	85 905 160
Pinten Utvikling AS	67 %	67 %	-36 599	167 577	419 582
Sum			2 732 009	76 280 144	129 679 752

Jessheim Utvikling AS eier 100 % av aksjene i Konterud Eiendom AS.

Tilknyttet selskaper Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
SPS Holding AS	50 %	50 %	-413 434	12 796 716	3 929 010
Property House AS	33 %	33 %	-1 302 228	-442 887	350 000
Lørenskog Eiendomsinvest AS	20 %	20 %	-134 205	56 787 200	11 960 000
Sum			-1 849 867	69 141 029	16 239 010

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2020	2019
Kundefordringer	1 252 938	911 944
Andre fordringer	7 148 716	6 100 535
Sum	8 401 654	7 012 479
Gjeld	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	15 181 470	8 482 265
Øvrig langsiktig gjeld	166 396	166 396
Sum	15 347 866	8 648 661

Note 7 - Pant og garantier

Pantsikret gjeld:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 000 000	0

Datterselskapet Industrigata 1 AS har stillet sin eiendom i pant for lånet. Loe Holding AS har gitt en selvskyldnerkausjon på 30 mill.



Loe Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	158 499	280 687
Endring utsatt skatt	-351	455
Årets totale skattekostnad	<u>158 148</u>	<u>281 142</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	15 323 409	251 695 181
Permanente forskjeller	-14 604 557	-250 417 263
Endring i midlertidige forskjeller	1 599	-2 068
Årets skattegrunnlag	<u>720 451</u>	<u>1 275 850</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	<u>158 499</u>	<u>280 687</u>
 <i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	158 499	280 687
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-158 499	-280 687
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	<u>11 457</u>	<u>13 056</u>
Utsatt skatt (22%)	<u>2 521</u>	<u>2 872</u>

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	93 690 144	21 020 314	114 710 458
Årsresultat	0	15 165 261	15 165 261
Avsatt utbytte	0	-15 014 363	-15 014 363
Kontantinnskudd	68 000 360	0	68 000 360
Egenkapital 31.12.2020	<u>161 690 504</u>	<u>21 171 212</u>	<u>182 861 716</u>



Loe Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A - aksjer	1 000	488	488 000
B - aksjer	330 333	488	161 202 504
Sum	331 333		161 690 504

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Loe Holding AS	600	330 333	99,9988 %	60 %
Bergtor AS	200	0	0,0006 %	20 %
Halleluja AS	200	0	0,0006 %	20 %
Sum	1 000	330 333	100 %	100 %

A - aksjene har stemmerett

B - aksjene har fortrinnsrett til utbytte oppad begrenset til NOK 15 pr aksje. Utbytte utover NOK 15 tilfaller A-aksjene i sin helhet. Forøvrig har A- og B- aksjene like rettigheter.

Note 11 – Covid-19 hendelse

Covid-19 er et virus som oppstod i 2020 og som allerede har fått relativt stor innvirkning på samfunnet. Dette har ikke hatt vesentlig betydning for drift og likviditet i 2020. Det forventes heller ingen vesentlig påvirkning på selskapet i 2021.