



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	997 466 535
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	INEO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Klubbgata 1 4013 STAVANGER

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:	Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.06.2021

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, 29.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		70 000	84 000
Sum inntekter		70 000	84 000
Kostnader			
Varekostnad		34 771	5 238 904
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad	8	989 164	2 661 252
Sum kostnader		1 023 935	7 900 156
Driftsresultat		-953 935	-7 816 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	191 050	15 522 849
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	34 003 059
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 499 770	3 718 838
Annen renteinntekt		3 551 601	3 083 409
Sum finansinntekter		10 242 421	56 328 155
Nedskrivning på investering i datterselskap	3	291 593	0
Nedskrivning på investering i tilknyttet selskap	3	5 861 390	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		246 476	107 453
Annen rentekostnad		7 192 503	3 396 700
Sum finanskostnader		13 591 962	3 504 153
Netto finans		-3 349 541	52 824 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 303 476	45 007 846
Skattekostnad på ordinært resultat	9	363 784	-978 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 667 260	45 986 174
Årsresultat		-4 667 260	45 986 174
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			-80 194



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 667 260	45 905 980
Sum overføringer og disponeringer		-4 667 260	45 986 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3,5	54 158 717	49 983 058
Lån til foretak i samme konsern	5	22 424 000	50 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3,5	20 390 390	10 050 390
Investeringer i aksjer og andeler		2 343 369	2 343 369
Andre fordringer	5	6 669 512	6 647 369
Sum finansielle anleggsmidler		105 985 988	119 024 186
Sum anleggsmidler		105 985 988	119 024 186
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4,5	7 301 548	7 301 548
Sum varer		7 301 548	7 301 548
Fordringer			
Kundefordringer	4	0	31 427
Andre fordringer		1 885 385	55 910 043
Lån til tilknyttet selskap	5	104 679 808	71 898 594
Konsernfordringer		300 084 513	141 046 594
Sum fordringer		406 649 706	268 886 658
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	30 691 466	2 376 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 691 466	2 376 900
Sum omløpsmidler		444 642 720	278 565 106
SUM EIENDELER		550 628 708	397 589 292

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital		50 071 951	50 071 951
Sum innskutt egenkapital		111 071 951	111 071 951
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		111 750 117	116 417 378
Sum opptjent egenkapital		111 750 117	116 417 378
Sum egenkapital	7	222 822 068	227 489 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	146 834 248	96 187 500
Øvrig langsiktig gjeld		7 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		154 334 248	96 187 500
Sum langsiktig gjeld		154 334 248	96 187 500
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	5	154 615 742	40 281 961
Leverandørgjeld		110 328	30 194
Betalbar skatt	9	0	3 351 814
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Kortsiktig konserngjeld		18 515 884	24 671 995
Annen kortsiktig gjeld		230 438	5 576 499
Sum kortsiktig gjeld		173 472 392	73 912 463
Sum gjeld		327 806 640	170 099 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		550 628 708	397 589 292



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		189 046 507	132 692 684
Annen driftsinntekt		1 426 593	1 085 163
Sum inntekter		190 473 100	133 777 847
Kostnader			
Varekostnad		132 811 243	93 873 486
Lønnskostnad	8	10 237 153	7 745 904
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	677 756	733 184
Annen driftskostnad	8	11 950 002	15 538 051
Sum kostnader		155 676 154	117 890 625
Driftsresultat		34 796 946	15 887 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	31 986 003	13 565 155
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 879	0
Annen renteinntekt		3 693 401	3 653 092
Sum finansinntekter		35 685 283	17 218 247
Kostnad på investering i tilknyttet selskap	3	8 242 377	5 093 807
Rentekostnad til foretak i samme konsern		245 233	44 349
Annen rentekostnad		2 145 375	1 279 404
Annen finanskostnad		146 591	376 434
Sum finanskostnader		10 779 576	6 793 994
Netto finans		24 905 707	10 424 253
Ordinært resultat før skattekostnad		59 702 653	26 311 475
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-969 213	1 209 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 671 866	25 101 765
Årsresultat		60 671 866	25 101 765
Minoritetsinteresser		1 812 897	400 708



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		58 858 969	24 701 057
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		58 858 969	24 701 057
Sum overføringer og disponeringer		58 858 969	24 701 057



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av applikasjon	1	2 318 227	0
Sum immaterielle eiendeler		2 318 227	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	59 476 721	58 305 456
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1 131 418	478 862
Sum varige driftsmidler		60 608 139	58 784 318
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3,5	51 923 569	17 828 710
Investeringer i aksjer og andeler		2 693 369	2 348 369
Andre fordringer	5	6 669 512	6 647 369
Sum finansielle anleggsmidler		61 286 450	26 824 448
Sum anleggsmidler		124 212 816	85 608 766
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4,5	179 762 307	151 561 885
Sum varer		179 762 307	151 561 885
Fordringer			
Kundefordringer	4,5	187 486 176	67 511 751
Andre fordringer		20 216 154	66 212 553
Lån til tilknyttet selskap	5	106 040 032	72 879 448
Konsernfordringer		351 127	0
Sum fordringer		314 093 489	206 603 752
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	79 655 638	57 378 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 655 638	57 378 294
Sum omløpsmidler		573 511 434	415 543 931



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		697 724 250	501 152 697
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital		50 071 951	50 071 951
Sum innskutt egenkapital		111 071 951	111 071 951
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		185 399 403	126 266 555
Minoritetsinteresser		1 888 524	85 683
Sum opptjent egenkapital		187 287 927	126 352 238
Sum egenkapital		298 359 878	237 424 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	10 287 858	11 180 887
Garantiansvar		500 000	1 000 000
Forpliktelse tilknyttet selskap	3	1 301 733	7 151 890
Sum avsetninger for forpliktelser		12 089 591	19 332 777
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	146 834 248	96 187 500
Øvrig langsiktig gjeld		7 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		154 334 248	96 187 500
Sum langsiktig gjeld		166 423 839	115 520 277
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	5	154 615 742	40 281 961
Leverandørgjeld		24 939 233	11 313 628
Betalbar skatt	9	0	4 321 036
Skyldige offentlige avgifter		904 211	1 606 067
Utbytte		10 056	899 923



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig konserngjeld		2 364 184	12 092 229
Annen kortsiktig gjeld		1 635 207	6 331 587
Kortsiktige lån	5	48 471 900	71 361 800
Sum kortsiktig gjeld		232 940 533	148 208 231
Sum gjeld		399 364 372	263 728 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		697 724 250	501 152 697



Til generalforsamlingen i Ineo Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ineo Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Ineo Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Ineo Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Ineo Eiendom AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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.

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

*Uttalelse om andre lovmessige krav**Konklusjon om årsberetningen*

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

Uavhengig revisors beretning - Ineo Eiendom AS

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Stavanger, 8. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING 2020 INEO EIENDOM AS

VIRKSOMHETENS ART

Formålet til Ineo Eiendom AS er eiendomsutvikling samt investering i andre selskaper.

Forretningskontoret er i Stavanger kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet og konsernet er i sunn økonomisk og finansiell stilling.

ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Konsernet har i 2020 hatt 8 ansatte. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Det har ikke vært sykefravær av betydning i 2020. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Selskapets styre består av 3 menn.

Selskapet og konsernet har en policy som tar sikte på at de ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

FORSKNING OG UTVIKLING

Selskapet og konsernet driver ikke med forskning og utvikling.

MILJØRAPPORTERING

Etter styrets vurdering blir det ikke drevet virksomhet i selskapet og konsernet som gir utslipp som kan være til skade for miljøet.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet har ingen finansielle instrumenter. Den finansielle markedsrisikoen vil være knyttet til vesentlige endringer i rentenivået.

Kreditrisiko

Konsernet sine fordringer er stort sett knyttet til salg av fast eiendom hvor en har sikkerhet frem til overlevering. Det inngås avtale om forskuddsbetaling ved kontraktsinngåelse og risikoen for tap er således begrenset.



Likviditetsrisiko

Kapitalbindingen i konsernets prosjekter, varer og kundefordringer pr 31.12.20 er netto høyere enn i 2019, da det er flere prosjekter er pågående. Selskapet og konsernet overholder sine betalingsforpliktelser ovenfor leverandører og bank pr 31.12.20. Det er ingen indikasjoner på endringer i betalingsbetingelser eller lignende som vil påvirke konsernets likviditet. Likviditetsrisikoen vurderes som relativ lav.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Morselskapet har ingen omsetning. I 2020 har morselskapet mottatt mindre konsernbidrag fra datterselskapene, dette er årsaken til resultatnedgangen i 2020.

I konsernregnskapet utgjør netto inntekter fra tilknyttede selskaper 23,7 mill.

Selskapet og konsernets likviditetssituasjon pr 31.12.20 er tilfredsstillende. Det vises for øvrig til kontantstrømoppstillingen.

Konsernet har i 2020 investert i anlegg under utførelse for i alt 4,8 mill.

Selskapets total kapital var ved utgangen av året for selskapet kr 550 mill. sammenlignet med kr 397 mill. året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.20 var 40,5 % mot 57,2 % pr 31.12.19.

Konsernet har en total kapital 697 mill. sammenlignet med kr 501 mill. året før. Egenkapitalandelen er 42,8 % pr 31.12.20 mot 47,3 % pr 31.12.19.

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av selskapet og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FREMTIDIGE UTSIKTER / MARKED

Konsernet har en rekke tomteområder under utvikling som en forventer vil sikre konsernet en god og stabil inntjening de neste årene. Nyboligsalget forventes å være høyere enn fjoråret. Økning i priser på byggevarer og innsatsfaktorer vil kunne få betydning for konsernets inntjening. Konsernet kommer til å tilpasse sin produksjon til konjunktorene, men har økonomisk ryggrad til å håndtere et mulig fall i eiendoms- og boligmarkedet.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter, samt utleiegrad i næringseiendommer måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger og utleiegrad i porteføljen blir for stor.

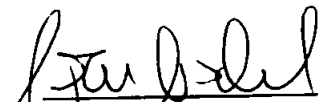


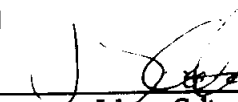
ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER


Styret foreslår følgende dekning av årets underskudd i Ineo Eiendom AS:

<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>4 667 260</u>
Totalt disponert	4 667 260

Stavanger, 8. juni 2021


Ivar Isdal
Styreleder


Johnny Galta
Styremedlem /
Daglig leder


Robert Lie Salvesen
Styremedlem



INEO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP 31.12.2020

MORSELSKAP			KONSERN		
31.12.2019	31.12.2020	Note	Note	31.12.2019	31.12.2019
		DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER			
0	0	Salgsinntekter		189 046 507	132 692 684
84 000	70 000	Annen driftsinntekt		1 426 593	1 085 163
<u>84 000</u>	<u>70 000</u>	Sum driftsinntekter		<u>190 473 100</u>	<u>133 777 847</u>
5 238 904	34 771	Prosjekt/varekostnader/byggelånsrenter		132 811 243	93 873 486
0	0	8 Lønn og sosiale kostnader	8	10 237 153	7 745 904
0	0	Ordinære avskrivninger	1	677 756	733 184
2 661 252	989 164	8 Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	8	11 950 002	15 538 051
<u>7 900 156</u>	<u>1 023 935</u>	Sum driftskostnader		<u>155 676 154</u>	<u>117 890 625</u>
-7 816 156	-953 935	DRIFTSRESULTAT		34 796 946	15 887 222
		FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
15 522 849	191 050	3 Inntekt på investering i datterselskap		0	0
34 003 059	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	31 986 003	13 565 155
3 718 838	6 499 770	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 879	0
3 083 409	3 551 601	Annen renteinntekt og renteinntekt tilknyttet selskap		3 693 401	3 653 092
0	-291 593	3 Nedskrivning av investering i datterselskap		0	0
0	0	Kostnad på investering i tilknyttet selskap	3	-8 242 377	-5 093 807
0	-5 861 390	3 Nedskrivning av investering i tilknyttet selskap		0	0
-107 453	-246 476	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-245 233	-44 349
-3 396 700	-7 192 503	Annen rentekostnad		-2 145 375	-1 279 404
0	0	Andre finanskostnader		-146 591	-376 434
<u>52 824 002</u>	<u>-3 349 541</u>	RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>24 905 707</u>	<u>10 424 253</u>
45 007 846	-4 303 476	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		59 702 653	26 311 475
978 328	-363 784	9 Skattekostnad	9	969 213	-1 209 710
<u>45 986 174</u>	<u>-4 667 260</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>60 671 866</u>	<u>25 101 765</u>
		Minoritetsinteresser		-1 812 897	-400 708
		Årets resultat etter minoritetsinteresser		<u>58 858 969</u>	<u>24 701 057</u>
		Overføringer			
45 905 980	0	Avsatt til annen egenkapital			
0	-4 667 260	Overført fra annen egenkapital			
80 194	0	Avsatt konsernbidrag			
<u>45 986 174</u>	<u>-4 667 260</u>	7 Sum			
90 334	4 175 659	Konsernbidrag ført mot investering i datterselskap			

INEO EIENDOM AS
BALANSE PR 31.12.2020

MORSELSKAP			KONSERN		
31.12.2019	31.12.2020	Note	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
61 000 000	61 000 000	2	2	81 000 000	81 000 000
<u>50 071 951</u>	<u>50 071 951</u>			<u>50 071 951</u>	<u>50 071 951</u>
<u>111 071 951</u>	<u>111 071 951</u>			<u>111 071 951</u>	<u>111 071 951</u>
<i>Opplyent egenkapital</i>					
116 417 378	111 750 117			185 399 403	128 266 555
<u>116 417 378</u>	<u>111 750 117</u>			<u>185 399 403</u>	<u>128 266 555</u>
<i>Minoritetsinteressar</i>					
				1 888 524	85 683
<u>227 489 329</u>	<u>222 822 068</u>	7	7	<u>298 359 878</u>	<u>237 424 189</u>
<i>Gjeld</i>					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	0	9	9	10 287 858	11 180 887
0	0			500 000	1 000 000
0	0		3	1 301 733	7 151 890
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>12 089 591</u>	<u>19 332 777</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
96 187 500	146 834 248	5	5	146 834 248	96 187 500
0	7 500 000			7 500 000	0
<u>96 187 500</u>	<u>154 334 248</u>			<u>154 334 248</u>	<u>96 187 500</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
30 184	110 328			24 939 233	11 313 628
40 281 981	154 615 742	5	5	154 615 742	40 281 981
3 351 814	0	9	9	0	4 321 036
0	0			904 211	1 606 067
24 671 895	18 515 884			2 384 184	12 092 229
0	0			48 471 900	71 361 800
0	0		5	10 066	899 923
5 576 489	230 438			1 835 207	6 331 587
<u>73 912 483</u>	<u>173 472 392</u>			<u>232 940 533</u>	<u>148 208 231</u>
<u>397 599 292</u>	<u>550 628 708</u>			<u>987 724 250</u>	<u>501 152 987</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD					

Stavanger, 8. juni 2021

Ivar Aadal
Styreleder
Johnny Gafta
Styremedlem og daglig leder
Robert Lie Salvanes
Styremedlem



INEO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP			KONSERN	
31.12.2019	31.12.2020		31.12.2020	31.12.2019
45 007 846	-4 303 476	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	59 702 653	26 311 475
-17 303 898	-3 351 814	Resultat før skattekostnad	-4 321 036	-17 809 205
-15 522 849	-191 050	Periodens betalte skatt	0	0
-34 003 059	0	Inntektsført på investering i datterselskap	-23 743 626	-8 471 348
0	5 861 390	Inntekt/kostnadsført på investering i tilknyttet selskap	0	0
0	291 593	Nedskrivning av investering i tilknyttet selskap	0	0
0	0	Nedskr./reversert nedskr finansielle anl.midler	677 756	733 184
0	0	Ordinære avskrivninger	-28 200 422	-59 707 272
0	0	Endring i varelager/prosjekter	-119 974 425	-27 059 806
-31 427	31 427	Endring i kundefordringer/forskuddsfakturering	13 625 605	6 305 065
-290 007	80 134	Endring i leverandørgjeld	-11 831 774	-13 211 241
-3 391 083	-3 256 403	Endring i andre tidsavgrensingsposter		
-25 534 477	-4 838 199	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-114 065 269	-92 909 148
0	0	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige anleggsmidler	-4 819 804	-7 542 803
-370 156	-22 143	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
-776 819	-32 781 214	Inn-/utbetalinger på andre langsiktige fordringer	-22 143	-370 156
0	51 935 000	Inn-/utbetalinger på lån fra tilknyttet selskap	-33 160 584	-890 630
0	-16 201 390	Innbetaling på salg aksjer i tilknyttet selskap/andre aksjer	51 935 000	0
-58 500	0	Utbetaling ved kjøp/ kapitalinnskudd tilknyttet selskap	-16 201 390	0
-50 000 000	0	Utbetaling ved kjøp/stiftelse av datterselskap	0	0
		Utbetalinger av langsiktige fordringer datterselskap	0	0
-51 205 475	2 930 253	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 268 921	-8 803 589
47 687 500	50 646 748	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
40 281 961	114 333 782	Endring i langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	50 646 748	47 687 500
0	7 500 000	Endring byggelån	114 333 781	40 281 961
0	0	Endring langsiktige lån	7 500 000	0
-2 000 000	0	Endring kortsiktige lån	-22 889 900	24 952 400
0	0	Utbetaling av utbytte og konsernbidrag aksjonærer	-899 923	-5 700 542
-42 033 322	-142 256 018	Innbetaling fra minoritet	0	1 500
		Endring i konsernmellomværende	-10 079 172	8 231 356
43 936 139	30 222 512	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	138 611 534	115 454 175
-32 803 813	28 314 566	NETTO KONTANTSTRØM FOR PERIODEN	22 277 344	13 741 438
0	0	Tilgang/avgang datterselskap kontanter	0	0
35 180 713	2 376 900	Kontanter, bankinnskudd ved periodens begynnelse	57 378 294	43 636 856
2 376 900	30 691 466	Kontanter, bankinnskudd og ved periodens slutt	79 655 638	57 378 294



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.

Morselskap:

Ineo Eiendom AS

Datterselskap (eierandel i parentes):

Jedarholm AS (97 %)
Prosjektledelse AS (100 %)
Valahaug AS (95 %)
Boganesvålen 29 AS (100 %)
Sentrumsgaarden AS (95 %)
Varhaugs Holding & Finans AS (100 %)
Pilot 2297 AS (97 %)
Vålandstun Seniorboliger AS (95 %)
Eplestien Eiendom AS (95 %)
Heime Eiendom AS (100%)

Datterdatterselskap (eierandel i parentes):

Vålandstun Borettslag (95 %)
Eplestien AS (95 %)

I tillegg eier Ineo Eiendom AS aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Randaberg Sentrum AS	45 %
Rådhusmarka AS	47 %
Ovalen Parkering AS	47 %
Jåttå Tomteselskap AS	47 %
Urban Sea Hotel AS	50 %
Urban Sea AS	47 %

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av oppjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskaps eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en realdual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter).

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Andre langsiktige aksjelinvesteringer

Kostnaden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opplyst egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For råvarer brukes gjenanskaffelseskost som tilnærming til virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet) inkl. byggelånsrenter. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetsstyringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Ineo Eiendom AS

Noter til Årsregnskapet 2020

Note 1 Immaterielle eiendeler / Varige driftsmidler

Konsernet	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Driftsløøere	Sum
Anskaffelseskost 01.01	12 061 108	46 535 606	7 542 803	1 256 534	67 396 051
Tilgang	0	0	1 704 424	797 153	2 501 577
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	12 061 108	46 535 606	9 247 227	2 053 687	69 897 628
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	7 834 061	0	0	777 672	8 611 733
Årets avskrivninger	533 158	0	0	144 598	677 756
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	8 367 219	0	0	922 270	9 289 489
Balansført verdi 31.12.	3 693 888	46 535 606	9 247 227	1 131 418	60 608 139

Forventet økonomisk levetid	50 år			3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Avskr. Ikke	Avskr. Ikke	Lineær

	Utvikling av applikasjon
Anskaffelseskost 01.01	0
Tilgang	2 318 227
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	2 318 227
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	0
Årets avskrivninger	0
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0
Balansført verdi 31.12.	2 318 227

Forventet økonomisk levetid	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke før den er ferdig utviklet.

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 61 000 000 består av 61 000 000 aksjer à kr. 1

Samtlige aksjer eies av Bjergsted Investering AS som igjen eies 91,6 % av Bjergsted Invest AS og 8,4 % av Cresendo AS.

Indirekte eies aksjene av:	Verv	Eierandel
Ivar Isdal	Styreleder	76 %
Sum		76 %



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 3 Datterselskap og tilknyttede selskaper

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Av mottatt konsernbidrag er kr 191 050 inntektsført.

Avgitt konsernbidrag kr 4 175 659 er ført som økning på kostpris.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Boganesveien 29 AS**	Stavanger	100 %	100 000	-76 054	100 000
Eplestien Eiendom AS	Stavanger	95 %	2 775 026	-3 128 734	30 000
Heime Eiendom AS	Stavanger	100 %	120 334	-426 246	209 225
Jadarholm AS	Stavanger	97 %	215 410	163 345	120 000
Pilot 2297 AS	Stavanger	97 %	209 286	-31 599	215 950
Prosjektledelse AS	Stavanger	100 %	899 984	-50 049	100 000
Sentrumsgaarden AS*	Stavanger	95 %	2 310 995	191 657	1 000 000
Valahaug AS*	Stavanger	95 %	2 078 195	157 048	1 500 000
Varhaugs Holding & Finans AS*	Stavanger	100 %	43 063 109	179 502	6 076 000
Vålandstun Seniorboliger AS	Stavanger	95 %	2 386 378	-600 681	139 118
Sum			54 158 717		

*Aksjer i Boganesveien 29 AS, Valahaug AS, Sentrumsgaarden AS og Varhaugs Holding og Finans AS er pantsatt til sikkerhet for gjeld til selskapets bankforbindelse.

** Aksjen i Boganesveien 29 AS er nedskrevet med kr 291 593 i 2020.

Morselskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Bokført verdi	Resultat siste år selskap (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Ovalen Parkering AS	Stavanger	47 %	550 166	-375 459	1 441 957
Urban Sea AS**	Stavanger	47 %	5 019 334	-1 117 305	8 467 032
Urban Sea Hotell AS	Stavanger	50 %	994 500	-53 989	1 784 849
Randaberg Sentrum AS	Stavanger	45 %	2 740 500	2 516 929	28 589 659
Rådhusmarka AS	Stavanger	47 %	10 358 330	-2 569 522	18 435 719
Jåttå Tomteselskap AS*	Stavanger	47 %	727 560	79 886 484	72 201 276
Sum			20 390 390		

*Aksjer i Jåttå Tomteselskap AS er pantsatt til sikkerhet for gjeld til selskapets bankforbindelse.

**Aksjer i Urban Sea AS er nedskrevet med kr 5 861 390.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 3 Datterselskap og tilknyttede selskaper forts.

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Tilknyttet selskap	Bokført verdi 01.01.20	Kjøp / Salg	Resultatandel	Utgang	Mottatt / Tilført kapital	Bokført verdi 31.12.20
Ovalen Parkering AS	854 186	0	-176 466	0	-366 334	311 386
Urban Sea AS	4 504 638	0	-6 388 137	0	6 227 724	4 344 225
Urban Sea Hotell AS	919 419	0	-26 995	0	0	892 424
Randaberg Sentrum AS	11 550 466	0	1 032 731	0	0	12 583 197
Rådhusmarka AS	-467 537	0	-1 207 675	0	10 340 000	8 664 788
Jåttå Tomteselskap AS	-5 825 725	0	30 953 273	0	0	25 127 548
Lura Infra AS	-858 629	0	-443 104	0	0	-1 301 733
Sum	10 678 820	0	23 743 627	0	16 201 390	50 621 837
Avsetning for forpliktelse	-7 151 890		-8 242 377			-1 301 733
Sum bokført investering i	17 828 710		31 986 003			51 923 569

Selskap med negativ verdi er vist som gjeld i konsernbalansen under regnskapsposten "Forpliktelse tilknyttet selskap". Ved utgangen av året foreligger det ingen uavskrevne merverdier.

Note 4 Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter

Morselskapet		Kundefordringer, opptjent ikke fakturert Inntekt	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
0	0	Kostnader igangværende fastprisprosjekter	164 973 066	30 812 579
0	0	Inntektsført dekningsbidrag	52 381 083	12 821 473
0	0	Opptjent Inntekt	217 354 149	43 634 052
0	0	- Fakturert	-29 885 000	-8 720 000
0	0	Prosjekt under utførelse	187 469 149	34 914 052
31 427	0	Ordinære kundefordringer	17 026	32 597 699
31 427	0	Kundefordringer, prosjekt under utførelse	187 486 176	67 511 751
0	0	Forskudd fra kunder	0	0

Posten tomteområder og nedlagte prosjektkostnader består av tomteområde under utvikling, leiligheter under oppføring og ferdigstilte leiligheter for videresalg. Beholdningen er vurdert til det laveste av virkelig verdi og tilvirkningskost inkludert byggelånsrenter.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 5 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
50 000 000	22 424 000	Lån til foretak i samme konsern	0	0
6 647 369	6 669 512	Andre langsiktige fordringer	6 669 512	6 647 369
56 647 369	29 093 512	Sum	6 669 512	6 647 369
		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
2019	2020		2020	2019
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
0	0	Sum	0	0
2019	2020		2020	2019
96 187 500	146 834 248	Gjeld og garantier sikret ved pant		
40 281 981	154 615 742	Gjeld til kredittinstitusjoner	146 834 248	96 187 500
0	0	Byggelån	154 615 742	40 281 981
0	0	Kjøpte bankgarantier	1 079 500	2 097 497
0	0	Andre kortsiktige lån	48 471 900	71 361 800
136 469 461	301 449 990	Sum	351 001 390	209 928 758
		Balanseført verdi av pantsatte elendeler		
47 550 272	47 552 299	Aksjer i enkelte datterselskap	0	0
727 560	727 560	Aksjer i enkelte tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)	25 127 548	-5 825 725
7 301 548	7 301 548	Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	179 762 307	151 561 885
62 468 973	65 589 505	Fordring tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)	65 589 505	62 468 973
0	0	Kundefordringer, prosjekter i arbeid	187 469 150	67 398 356
0	0	Tomter og bygninger	59 476 721	58 305 456
118 048 353	121 170 912	Sum	517 425 231	333 908 945

Posten kortsiktige lån kr 48 471 900 gjelder forskudd fra Borettslaget vedrørende ferdige, ikke solgte leiligheter. Ikke solgte leiligheter inngår i posten nedlagte prosjektkostnader. Borettslaget har sikkerhet i disse leiligheter. Ineo Eiendom AS har og stilt som kausjonist med et ansvar på inntil kr 5 000 000.

Note 6 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

2019	2020	Bundne bankinnskudd	2020	2019
0	0	Skattetrekkmidler / bundne midler	449 539	427 050
		Trekkrettigheter		
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	0



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 7 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital 01.01.2020	61 000 000	50 071 951	116 417 378	227 489 329
Årets resultat	0	0	-4 667 260	-4 667 260
Egenkapital 31.12.2020	61 000 000	50 071 951	111 750 117	222 822 068

Konsernet	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-Interesser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01.2020	61 000 000	50 071 951	126 266 555	85 683	237 424 189
Årets resultat	0	0	58 858 969	1 812 897	60 671 866
Mottatt konsernbidrag	0	0	273 879	0	273 879
Avsatt utbytte	0	0	0	-10 056	-10 056
Egenkapital 31.12.2020	61 000 000	50 071 951	185 399 403	1 866 524	298 359 878

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
0	0	Lønninger	8 289 772	6 055 846
0	0	Arbeidsgiveravgift	1 164 400	935 253
0	0	Pensjonskostnader	605 245	544 111
0	0	Andre ytelser	177 736	210 694
0	0	Sum	10 237 153	7 745 904
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	8,0	7,0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn til daglig leder utbetales i datterselskapet Prosjektledelse AS		
Lønn	1 480 957	0
Pensjonsutgifter	75 656	0
Annen godtgjørelse	60 608	0

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

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	46 500	258 000
Andre attestasjonstjenester		
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	95 000	282 500
Annen bistand	9 900	9 900
Sum	151 400	550 400

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Godtgjørelse til datterselskapet Prosjektledelse AS for prosjektledelse utgjør kr 175 000 + mva.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 9 Skatt

Morselskapet		Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		Konsernet	
2019	2020		2020	2019	
0	0	Midlertidige forskjeller			
0	0	Varige driftsmidler	47 877 397	48 223 480	
0	0	Tomteområder for utbygging	4 569 725	1 369 275	
0	0	Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter	2 525 915	46 318	
0	0	Fordringer	0	0	
0	0	Garantiansvar	-500 000	-1 000 000	
0	0	Gevinst- og tapskonto	1 746 510	2 183 143	
0	0	Netto midlertidige forskjeller	56 219 547	50 822 216	
0	0	3% av utbytte som utbetales neste år	0	0	
0	0	Underskudd til fremføring	-8 261 898	0	
0	0	Forskjeller som ikke inngår i beregningsgrunnlag	-1 194 657	0	
0	0	Grunnlag for utsatt skatt	46 762 992	50 822 216	
0	0	22 % utsatt skatt	10 287 858	11 180 887	
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	
0	0	Utsatt skatt i balansen	10 287 858	11 180 887	
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt					
2019	2020		2020	2019	
Grunnlag for betalbar skatt					
45 007 846	-4 303 476	Resultat før skattekostnad	59 702 653	26 311 475	
0	6 152 983	Nedskrivning/reversert nedskrivning aksjer	0	0	
-15 522 849	-191 050	Inntekt på investering datterselskap	0	0	
-34 003 059	0	Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer	0	0	
0	0	Andre ikke skattepliktige inntekter	-39 559 610	-12 756 916	
71 118	-4 891	Andre permanente forskjeller	384 889	332 706	
0	0	Resultatandel tilknyttede selskaper	-23 743 626	-8 471 348	
0	0	Endring midlertidige forskjeller ved avgang selskap	0	82 768	
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	-5 397 331	14 986 573	
-4 446 944	1 653 566	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat (A)	-8 613 025	20 485 258	
0	0	Oppkjøp datterselskap med skattepliktig inntekt	0	0	
-218 626	-1 653 566	Overført til underskudd til fremføring	8 261 898	0	
19 901 089	0	Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	-844 187	
15 235 519	0	Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	351 127	0	
		Grunnlag betalbar skatt i balansen	0	19 641 071	
3 351 814	0	Betalbar skatt i balansen 22%	0	4 321 036	
Fordeling av skattekostnaden					
Betalbar skatt 22 % av grunnlag (A)					
-978 328	363 785	for betalbar skatt i resultatregnskapet	-1 894 866	4 506 756	
0	0	For lite avsatt betalbar skatt	1 064	0	
0	0	Endring ikke balanseført utsatt skatt	-262 825	0	
0	0	Endring i utsatt skatt midlertidige forskjeller	1 187 413	-3 297 046	
-978 328	363 784	Skattekostnad	-969 213	1 209 710	
-2 %	8 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	-2 %	5 %	