



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 25.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 100 895	4 032 444
Annen driftsinntekt		1 181 982	1 121 809
Sum inntekter		5 282 877	5 154 253
Kostnader			
Varekostnad		501 044	534 141
Lønnskostnad	5, 10	18 477 660	6 494 734
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	114 283	118 464
Annen driftskostnad	5, 14	6 697 264	6 376 890
Sum kostnader		25 790 250	13 524 229
Driftsresultat		-20 507 373	-8 369 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	8, 8, 12	67 528 852	18 469 670
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 305 700	2 410 777
Annen renteinntekt	9	1 345 013	895 224
Annen finansinntekt	8, 11, 12	169 076 999	600 160
Sum finansinntekter		239 256 563	22 375 831
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8, 9, 11, 12	2 269 833	3 235 021
Annen rentekostnad	8	1 193 091	2 694 600
Annen finanskostnad	12	20	
Sum finanskostnader		3 462 945	5 929 621
Netto finans		235 793 618	16 446 210
Ordinært resultat før skattekostnad	6	215 286 245	8 076 235
Skattekostnad på ordinært resultat	6	10 522 104	2 962 508
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 764 141	5 113 727



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Årsresultat		204 764 141	5 113 727
Årsresultat etter minoritetsinteresser		204 764 141	5 113 727
Totalresultat		204 764 141	5 113 727
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 700 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 064 141	5 113 727
Sum overføringer og disponeringer		204 764 141	5 113 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	195 866	3 840 425
Sum immaterielle eiendeler		195 866	3 840 425
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 14	18 981 736	18 981 736
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	14, 14	62 516	139 435
Sum varige driftsmidler		19 044 252	19 121 171
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	30 015 071	28 490 254
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	40 844 984	22 759 701
Investeringer i tilknyttet selskap	12	6 637 035	8 186 034
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 9	24 428 072	39 502 071
Investeringer i aksjer og andeler	12	20 214 002	3 002
Andre fordringer	9, 4, 7, 9	10 814 665	15 033 878
Sum finansielle anleggsmidler		132 953 829	113 974 939
Sum anleggsmidler		152 193 946	136 936 535
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 722 892	19 553 708
Andre fordringer	8, 9	120 915 716	115 409 305
Sum fordringer		123 638 607	134 963 013
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	47 986 860	14 078 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 986 860	14 078 491
Sum omløpsmidler		171 625 467	149 041 504



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EIENDELER		323 819 413	285 978 040
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		280 676 632	203 612 491
Sum opptjent egenkapital		280 676 632	203 612 491
Sum egenkapital	13	281 676 632	204 612 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 14	15 019 875	65 210 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 338 526	12 493 368
Sum annen langsiktig gjeld		26 358 401	77 703 368
Sum langsiktig gjeld		26 358 401	77 703 368
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		367 018	2 106 765
Betalbar skatt	6	3 681 246	
Skyldige offentlige avgifter		788 183	544 767
Kortsiktig konserngjeld		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		947 933	1 010 649
Sum kortsiktig gjeld		15 784 380	3 662 180
Sum gjeld		42 142 781	81 365 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		323 819 413	285 978 040



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 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert ØIE Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 204.764.141. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 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 2018, 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



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2018
ØIE Eiendomsutvikling AS

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 25. juni 2019

Tore D. Raasok
Registrert revisor



ØIE Eiendomsutvikling AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 100 895	4 032 444
Leieinntekter		1 181 982	1 121 809
Sum driftsinntekter		5 282 877	5 154 253
Driftskostnader			
Vareforbruk		501 044	534 141
Lønn og sosiale kostnader	5, 10	18 477 660	6 494 734
Ordinære avskrivninger	14	114 283	118 464
Andre driftskostnader	5, 14	6 697 264	6 376 890
Sum driftskostnader		25 790 250	13 524 229
Driftsresultat		-20 507 373	-8 369 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	8	64 660 522	18 469 670
Aksjeutbytte	12	2 868 330	0
Renteinntekt fra konsernselskap	8	1 305 700	2 410 777
Renteinntekter	9	1 345 013	895 224
Reversering tidligere nedskrivninger	8	816 585	475 000
Andre finansinntekter	11, 12	168 260 414	125 160
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8, 9, 11, 12	2 269 833	3 235 021
Rentekostnader	8	1 193 091	2 694 600
Andre finanskostnader		20	0
Resultat av finansposter		235 793 618	16 446 210
Ordinært resultat før skattekostnad	6	215 286 245	8 076 235
Skattekostnad	6	10 522 104	2 962 508
Årets resultat		204 764 141	5 113 727
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		7 700 000	0
Avsatt til annen egenkapital		197 064 141	5 113 727
Sum overføringer		204 764 141	5 113 727
Organisasjonsnummer 993 055 344			



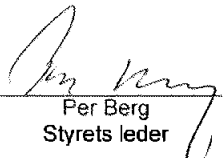




ØIE Eiendomsutvikling AS			
BALANSE			
	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	195 866	3 840 425
Sum immaterielle eiendeler		195 866	3 840 425
Varige driftsmidler			
Eiendom	7, 14	18 981 736	18 981 736
Inventar og utstyr	14	62 516	139 435
Sum varige driftsmidler		19 044 252	19 121 171
Finansielle driftsmidler			
Aksjer i datterselskap	11	30 015 071	28 490 254
Lån til konsernselskap	7, 8	40 844 984	22 759 701
Investeringer i tilknyttet selskap	12	6 637 035	8 186 034
Lån til tilknyttet selskap	7, 9	24 428 072	39 502 071
Oppsjønsavtaler / prosjekter u utvikling	9	2 076 620	2 076 620
Andre aksjer	12	20 214 002	3 002
Obligasjoner og andre fordringer	4, 7, 9	8 738 045	12 957 258
Sum finansielle anleggsmidler		132 953 829	113 974 939
Sum anleggsmidler		152 193 946	136 936 535
Omløpsmidler			
Kundefordringer	8	2 722 892	19 553 708
Fordring på konsernselskaper	8	101 572 927	92 439 380
Andre kortsiktige fordringer/prosjekter	9	19 342 789	22 969 925
Bankinnskudd og kontanter	2	47 986 860	14 078 491
Sum omløpsmidler		171 625 467	149 041 504
Sum eiendeler		323 819 413	285 978 040

Organisasjonsnummer 993 055 344



ØIE Eiendomsutvikling AS			
BALANSE			
	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>280 676 632</u>	<u>203 612 491</u>
Sum egenkapital	13	<u>281 676 632</u>	<u>204 612 491</u>
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 14	15 019 875	65 210 000
Langsiktig gjeld til konsern	8	<u>11 338 526</u>	<u>12 493 368</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>26 358 401</u>	<u>77 703 368</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		367 018	2 106 765
Betalbar skatt	6	3 681 246	0
Skyldige offentlige avgifter		788 183	544 767
Gjeld til konsernselskap		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>947 933</u>	<u>1 010 649</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>15 784 380</u>	<u>3 662 180</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>323 819 413</u>	<u>285 978 040</u>

Lillestrøm, 25.06.2019
Styret i ØIE Eiendomsutvikling AS

 Per Berg Styrets leder	 Kristin Berg Styremedlem	 Lise Kittilsen Styremedlem
 Ronny Engebreksen Styremedlem/daglig leder		 Ole Johnny Paulsen Styremedlem

Organisasjonsnummer 993 055 344



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2018

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. 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 regnskapsikk.

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.

Konsernregnskap er utarbeidet for konsernets ultimate morselskap ØIE Prosjektutvikling AS og forefinnes på selskapets kontor i Lillestrøm.

Note 2 BUNDNE BANKINNSKUDD

Bundet bankinnskud til skattetrekk utgjør kr. 333.712.

Note 3 AKSJER, AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital på kr 1.000.000 (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 2018

Note 5 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Ytelse:	Mottaker - - >	Daglig leder	Arbeidene styremedlem	Øvrige styre
- Lønn og avg.pl. godtgjørelser		1 710 105	1 710 105	
- Bonus		4 797 681	5 897 681	
- Andre oppg pl ytelser		267 579	199 276	
- Lån, pantsikret		2 573 000	0	
- Styrehonorar				0
- Styreleder				0
Regnskapsført honorar til revisor:				
- Honorar for løpende revisjon		154 000		
- Honorar for rådgivning o.a. tjenester		611 800		
Sum kostnadsført		<u>765 800</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 22% (23%) utsatt skatt / skattefordel på netto positive / negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2018	2017	Endring
Andre avsetninger	-	-	-
Driftsmidler	112 608	46 775	56 933
Gevinst og tapskonto	-102 400	-128 000	32 000
Nedskrevet fordringer	1 894 942	2 711 527	
Herav konsernfordringer	-1 014 848	-1 831 433	-475 000
Fremførbart underskudd	-	15 898 629	
Sum midlertidige forskjeller	<u>890 302</u>	<u>16 697 498</u>	<u>-386 067</u>
Utsatt skattefordel 22% (23%)	<u>195 866</u>	<u>3 840 425</u>	<u>-3 644 558</u>

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	215 286 245	8 076 235
Sum permanente forskjeller	98 817	51 257
Skattefri gevinst salg/inntekt aksjer-netto	-168 260 414	-
Regnskapsmessige gevinster/utbytter med mer	-2 868 330	-125 160
Sum endring andre midlertidige forskjeller	-725 153	-386 067
Reversering tidl nedskrivning finansielle anleggsmidler	-	-
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2 269 833	3 235 021
Avgitt skattepliktig konsernbidrag	-13 896 951	-
Årets skattegrunnlag	<u>31 904 047</u>	<u>10 851 286</u>
Avregnet fremførbart underskudd	-15 898 629	-10 851 286
Netto skattegrunnlag	<u>16 005 418</u>	-

Skattekostnad i regnskapet består av:

Betalbar skatt	3 681 246	
Beregnet skatt på konsernbidrag	3 196 299	
Endring utsatt skatt	3 644 559	2 962 508
Sum bokført skattekostnad	<u>10 522 104</u>	<u>2 962 508</u>

Betalbar skatt i balansen består av:

23% betalbar skatt på årets skattepl. inntekt	3 681 246	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag til datterselsk		
Differanse skatteavsetning		
Betalbar skatt	<u>3 681 246</u>	-



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2018

Note 7 FORDRINGER, GJELD OG GARANTIER	2018	2017
> Fordringer som forfaller senere enn ett år	74 011 101	75 219 030
> Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	-15 019 875	-15 210 000
> Gjeld sikret ved pant:	-	-
- Pantegjeld	-15 019 875	-65 210 000
Sum	-15 019 875	-65 210 000
> Garantier:		
- Sikkerhetsstillelse for byggelån m m datterselskap	195 000 000	208 300 000
- Kausjonsansvar herunder for lån datterselskap	282 720 000	195 090 000
Sum	477 720 000	403 390 000
> Balanseført verdi av pantesikrede eiendeler:		
- Eiendom	18 981 736	18 981 736
- Aksjer	8 073 998	5 920 000
Sum	27 055 734	24 901 736

Det er i tillegg stilt sikkerhet i ulike eiendommer i datterselskaper

Note 8 KONSERNMELLOMREGNINGER		Fordring	Gjeld	Konsernbidrag	Renteinntekt
ØIE Utbygging AS	datter	24 095 351			
** ØIE Sport Invest AS	datter	1 014 848			
Sørum Økogrend AS	datter	3 578 585			106 639
Frogner Næringsinvest AS	datter	13 171 048			171 048
Spireaveien 16 Eiendom	datter		-10 515 041		-
Ensjøbyen Eiendom AS	datter		-823 485		-
Nedskrevet konsernmellomregninger		-1 014 848			-
Langsiktige konsernfordringer/gjeld		40 844 984	-11 338 526		
** Fordringen på ØIE Sport Invest AS er reversert nedskrevet med kr. 816.585 i 2018					-
Frogner Eiendom AS	datter	19 336 414			122 600
Frogner Næringsutvikling	datter-datter	18 378 612		460 100	203 201
Frogner Invest AS	datter	1 014 500		1 014 500	-
ØIE Utbygging AS	datter	62 609 000		62 609 000	-
Nittedalsgata 12 AS	datter	234 400			-
Spireaveien 16 Eiendom	datter	-		356 200	-
Ensjøbyen Eiendom AS	datter	-		220 722	-
Frogner Næringsinvest AS	datter	-			-
Gystad Eiendom AS	datter-datter	-			702 208
Kortsiktige konsernfordringer		101 572 926		64 660 522	1 305 696
Kundefordringer på konsernselskaper		2 422 948			

Note 9 ANDRE FORDRINGER / PROSJEKTER / SALG TIL KONSERNSELSKAPER	2018	2017	Renteinntekt
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	24 428 072	39 502 071	616 538
Lån til samarbeidende selskap med ulik løpetid	2 060 736	250 485	1 863
Lån til nærstående pantsikret	6 677 309	12 706 773	190 536
	8 738 045	12 957 258	
Prosjekter og andre kortsiktige fordringer	19 342 789	22 975 996	40 114
			849 051

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



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2018

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

	2018	2017
Opsjonsavtaler gjelder kjøp av opsjonsavtaler samt tomter for utbygging av tomteområder	2 076 620	2 076 620
Det knytter seg ulike betingelser til opsjonsavtalene		
Salg av tjenester til datterselskaper - til markedspris	2 133 232	2 359 021

Selskapet har hatt utlegg for for datterselskaper som viderefaktureres uten fortjeneste for kr. 1 141.459 i 2018. Fakturerte utlegg avregnes mot utlegg og vises dermed ikke som omsetning i selskapets regnskap

Note 10 LØNNSKOSTNADER

	2018	2017
Lønninger	4 887 502	5 193 180
Bonus	10 745 362	
Arbeidsgiveravgift	2 335 710	860 718
Innskuddsbaserte pensjonskostnader	205 673	293 267
Andre sosiale ytelser	303 413	147 569
Sum	18 477 660	6 494 734

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	-5 062 980	kr 1 974 043
ØIE Sport Invest AS	100%	2007	1000 aksjer à kr 100,-	kr 100 000	-11 461	kr 2
Nedskrevet				kr -100 000		
Spireaveien 16 Eiendom AS	100%	2009	61000 aksjer à kr 100,-	kr 4 115 995	-124 807	kr 4 115 995
ØIE Utbygging AS	91%	2017	910 aksjer à kr 500,-	kr 455 000	48 197 157	kr 401 452
Nittedalsgata 12 AS	100%	2009	1000 aksjer à kr 100,-	kr 511 000	-36 171	kr 474 842
Ensjøbyen Eiendom AS	100%	2011	1000 aksjer à kr 100,-	kr 845 821	-3 143	kr 845 821
Frogner Eiendom AS	100%	2016	100 aksjer à kr 1000,-	kr 8 073 998	-2 153 981	kr 2 517 334
Frogner Invest AS	100%	2016	100 aksjer à kr 1000,-	kr 9 665 056	721 230	kr 4 716 495
* Gjelleråsen Prosjekt III AS			solgt i 2018			
Sørums Økogrend AS	100%	2016	100 aksjer à kr 1000,-	kr 100 000	-50 836	kr 100 004
Lillestrøm Sportsklubb Inves	100%	2013		kr 3 004 727	-351 052	kr -748 608
Nedskrevet				kr -3 004 726		
Sum				kr 30 015 071		
Gevinst				2018	2017	
* Sum gevinst salg aksjer i datterselskaper				2 550 548	0	
Årets nedskrivning på fordring på datterselskap utgjør kr.				0	0	
Årets nedskrivning på aksjer i datterselskaper utgjør kr.				1 455 834	3 235 021	
Årets nedskrivning på aksjer i tilknyttet selskap utgjør kr.				813 999	0	
Sum nedskrivning				2 269 833	3 235 021	

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				andel	Bokf verdi	Årets res	Bokf EK
						etter eierandel	etter eierandel
Solheim Utvikling AS	33.4%	2007	167 aksjer à kr 1000,-	kr 3 341 000	-4 741	kr 1 495 239	
Skårerletta 43 AS	33.3%	2007	400 aksjer à kr 100,-	kr 42 000	-328 183	kr -68 648	
Nitteberg Panorama AS	50%	2011	500 aksjer à kr 214,80	kr 109 548	-2 810 040	kr -2 702 640	
Hval Nordre AS	50%	2018	500 aksjer à kr 10	kr 50 000	0	kr 50 000	
Frogner Prosjekt AS	50%	2009	50000 aksjer à kr 1,30	kr 814 000	-29 030	kr 528 636	
Nedskrevet				kr -813 999	-498 473	kr 30 163	
* Frogner Prosjektutvikling AS			solgt i 2018				
* Delta Solheimsgata 7-11 AS			solgt i 2018				
Lillestrøm Utvikling AS	50%	2017	200 aksjer à kr 1000,-	kr 76 401	328 345	kr 1 228 402	
Lillestrøm Kvarter 37 AS	15%	2013	23 aksjer à kr 1000,-	kr 2 568 085	2 100 966	kr 2 119 623	
Eika Eiendomsutvikling AS	45%	2016	45 aksjer à kr 10000,-	kr 450 000	62 784	kr 625 587	
Sum				kr 6 637 035			



ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Noter til regnskap for 2018

Note 12 AKSJER OG ANDELER I ANDRE FORETAK FORTS

			2018	2017	
* Sum gevinst salg aksjer i tilknyttet selskap	Gevinst		kr 165 709 866	kr 125 160	
Andre aksjer					Bokf verdi
Lillestrøm Kulturbygg AS Eierandel: 5%	Ervervet 2004/2008	250 aksjer à pålyd.	kr 1000,-		kr 1
Meierikvartalet Holding AS Eierandel: 10%	Ervervet 2018	1100 aksjer à pålyd.	kr 100,-		kr 20 211 000
Hauger Golfklubb AS	Ervervet 2001	1 aksje à pålyd.	kr 1000,-		kr 3 001
			Sum		<u>kr 20 214 002</u>

Andre aksjer er tidligere nedskrevet med kr. 299 998

Note 13 EGENKAPITAL

	Aksjekap	Annen Ek	Sum EK
Egenkapital 01.01	1 000 000	203 612 491	204 612 491
Årets resultat		204 764 141	
Tilleggsutbytte		-120 000 000	
Avgitt konsernbidrag		-7 700 000	
Egenkapital 31.12	<u>1 000 000</u>	<u>280 676 631</u>	<u>281 676 631</u>

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.

	2018	2017
Bokført verdi av eiendommene - tilsvarer kostpris ink omkostninger v kjøp	18 981 736	18 981 736
Eiendommene avskrives ikke da dette er utviklingseiendommer som er kjøpt for fremtidig utvikling av eiendomsmassen		

	Biler	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	0	592 327	592 327
+ Tilgang	0	37 364	37 364
- Avgang til kostpris	0		0
Anskaffelseskost 31.12.	<u>0</u>	<u>629 691</u>	<u>629 691</u>
Akk avskrivninger 1.1.		452 892	452 892
+ Ordinære avskrivninger		114 283	114 283
- Tilbakeført avskr. solgte dr.m.			0
- Nedskr.			0
Akk avskrivninger 31.12	<u>0</u>	<u>567 175</u>	<u>567 175</u>
Bokført verdi pr 31.12.	<u>0</u>	<u>62 516</u>	<u>62 516</u>

	20	20-30	2018	2017
Prosentsats ordinær avskrivning				
Biler leases fom 2016		Leasing og driftskostnad	696 757	778 232