



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		84 000	70 000
Sum inntekter		84 000	70 000
Kostnader			
Varekostnad		60 711	34 771
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad	8	4 507 908	989 164
Sum kostnader		4 568 619	1 023 935
Driftsresultat		-4 484 619	-953 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		41 800 000	191 050
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		4 942 830	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 095 353	6 499 770
Annen renteinntekt		4 006 389	3 551 601
Annen finansinntekt		2 005 279	
Sum finansinntekter		62 849 851	10 242 421
Nedskrivning på investering i datterselskap		0	291 593
Nedskrivning på investering i tilknyttet selskap		0	5 861 390
Rentekostnad til foretak i samme konsern		131 350	246 476
Annen rentekostnad		10 901 570	7 192 503
Sum finanskostnader		11 032 920	13 591 962
Netto finans		51 816 931	-3 349 541
Ordinært resultat før skattekostnad		47 332 312	-4 303 476
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-288 597	363 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 620 909	-4 667 260
Årsresultat		47 620 909	-4 667 260
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 620 909	-4 667 260
Sum overføringer og disponeringer	7	47 620 909	-4 667 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	288 597	
Sum immaterielle eiendeler		288 597	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3,5	54 158 717	54 158 717
Lån til foretak i samme konsern	5	0	22 424 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3,5	52 112 483	20 390 390
Investeringer i aksjer og andeler		2 207 500	2 343 369
Andre fordringer	5	6 587 829	6 669 512
Sum finansielle anleggsmidler		115 066 529	105 985 988
Sum anleggsmidler		115 355 126	105 985 988
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,10	7 301 548	7 301 548
Sum varer		7 301 548	7 301 548
Fordringer			
Kundefordringer	4	283 965	0
Andre fordringer		2 220 653	1 885 385
Lån til tilknyttet selskap	5	105 151 219	104 679 808
Konsernfordringer		310 730 894	300 084 513
Sum fordringer		418 386 731	406 649 706
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	31 788 699	30 691 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 788 699	30 691 466
Sum omløpsmidler		457 476 978	444 642 720
SUM EIENDELER		572 832 104	550 628 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		159 371 025	111 750 117
Sum opptjent egenkapital		159 371 025	111 750 117
Sum egenkapital	7	270 442 976	222 822 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	59 361 500	146 834 248
Øvrig langsiktig gjeld		7 500 000	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		66 861 500	154 334 248
Sum langsiktig gjeld		66 861 500	154 334 248
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	5	225 909 914	154 615 742
Leverandørgjeld		1 132 063	110 328
Betalbar skatt	9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Kortsiktig konserngjeld		8 455 576	18 515 884
Annen kortsiktig gjeld		30 075	230 438
Sum kortsiktig gjeld		235 527 628	173 472 392
Sum gjeld		302 389 128	327 806 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		572 832 104	550 628 708



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		359 787 113	189 046 507
Annen driftsinntekt		1 952 167	1 426 593
Sum inntekter		361 739 280	190 473 100
Kostnader			
Varekostnad		271 437 882	132 811 243
Lønnskostnad	8	10 841 166	10 237 153
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 613 345	677 756
Annen driftskostnad	8	19 497 296	11 950 002
Sum kostnader		303 389 689	155 676 154
Driftsresultat		58 349 591	34 796 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	38 029 389	31 986 003
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			5 879
Annen renteinntekt		4 054 955	3 693 401
Annen finansinntekt		1 826 173	
Sum finansinntekter		43 910 517	35 685 283
Kostnad på investering i tilknyttet selskap	3		8 242 377
Rentekostnad til foretak i samme konsern		131 350	245 233
Annen rentekostnad		2 098 239	2 145 375
Annen finanskostnad			146 591
Sum finanskostnader		2 229 589	10 779 576
Netto finans		41 680 928	24 905 707
Ordinært resultat før skattekostnad		100 030 519	59 702 653
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-95 211	-969 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		100 125 730	60 671 866
Årsresultat		100 125 730	60 671 866



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser		3 195 252	1 812 897
Årsresultat etter minoritetsinteresser		96 930 478	58 858 969
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		96 930 478	58 858 969
Sum overføringer og disponeringer		96 930 478	58 858 969



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av applikasjon	1	0	2 318 227
Sum immaterielle eiendeler		0	2 318 227
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	75 341 228	59 476 721
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	2 604 479	1 131 418
Sum varige driftsmidler		77 945 707	60 608 139
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3,5	116 739 228	51 923 569
Investeringer i aksjer og andeler		2 207 500	2 693 369
Andre fordringer	5	7 672 552	6 669 512
Sum finansielle anleggsmidler		126 619 280	61 286 450
Sum anleggsmidler		204 564 987	124 212 816
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4,5	110 661 561	179 762 307
Sum varer		110 661 561	179 762 307
Fordringer			
Kundefordringer	4,5	293 699 690	187 486 176
Andre fordringer		22 845 147	20 216 154
Lån til tilknyttet selskap	5	106 511 443	106 040 032
Konsernfordringer		3 562 500	351 127
Sum fordringer		426 618 780	314 093 489
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	57 417 480	79 655 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 417 480	79 655 638
Sum omløpsmidler		594 697 821	573 511 434



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		799 262 808	697 724 250
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		282 329 875	185 399 403
Minoritetsinteresser		2 883 776	1 888 524
Sum opptjent egenkapital		285 213 651	187 287 927
Sum egenkapital		396 285 602	298 359 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	10 192 647	10 287 858
Garantiansvar		500 000	500 000
Forpliktelse tilknyttet selskap	3	1 308 740	1 301 733
Sum avsetninger for forpliktelser		12 001 387	12 089 591
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	59 361 500	146 834 248
Øvrig langsiktig gjeld		7 500 000	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		66 861 500	154 334 248
Sum langsiktig gjeld		78 862 887	166 423 839
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	5	225 909 914	154 615 742
Leverandørgjeld		16 460 463	24 939 233
Betalbar skatt	9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		2 284 072	904 211
Utbytte		2 200 000	10 056



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld		8 455 575	2 364 184
Annen kortsiktig gjeld		15 923 282	1 635 207
Kortsiktige lån	5	52 881 013	48 471 900
Sum kortsiktig gjeld		324 114 319	232 940 533
Sum gjeld		402 977 206	399 364 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		799 262 808	697 724 250



Til generalforsamlingen i Ineo Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ineo Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Stavanger, 23. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor



Til generalforsamlingen i Ineo Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ineo Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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.

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 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 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>

Stavanger, 23. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING 2021 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 2021 hatt 9 ansatte. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Det har ikke vært sykefravær av betydning i 2021. 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

Styret legger vekt på at det i konsernselskaper som driver med boligoppføring gjøres kildesortering. Utover dette vurderer styret at det ikke blir 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.

Kredittrisiko

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 31.12.21 er netto høyere enn i 2020, da det er flere prosjekter er pågående. Selskapet og konsernet overholder sine betalingsforpliktelser ovenfor leverandører og bank pr 31.12.21. 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 2021 har morselskapet mottatt utbytte fra datterselskap, dette er hovedårsaken til resultatøkningen i 2021.

I konsernregnskapet utgjør netto inntekter fra tilknyttede selskaper 38 mill.

Selskapet og konsernets likviditetssituasjon pr 31.12.21 er tilfredsstillende. Det vises for øvrig til kontantstrømoppstillingen.

Konsernet har i 2021 investert i anlegg under utførelse for i alt 19,4 mill.

Selskapets totalkapital var ved utgangen av året for selskapet kr 573 mill. sammenlignet med kr 550 mill. året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.21 var 47,2 % mot 40,5 % pr 31.12.20.

Konsernet har en totalkapital 799 mill. sammenlignet med kr 697 mill. året før. Egenkapitalandelen er 49,6 % pr 31.12.21 mot 42,8 % pr 31.12.20.

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

STYREFORSIKRING

Konsernet har tegnet styreforsikring for sine medlemmer samt ledelse.

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 rygggrad 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 disponering av årets overskudd i Ineo Eiendom AS:

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>47 620 909</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>47 620 909</u>

Stavanger, 23. juni 2022

<u>Ivar Isdal</u>	<u>Johnny Galta</u>	<u>Robert Lie Salvesen</u>
Styreleder	Styremedlem / Daglig leder	Styremedlem

(Dokumentet er elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Ineo Eiendom AS Årsberetning 2021

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Isdal, Ivar	BANKID	2022-06-23 12:00
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2022-06-23 14:06
Gafta, Johnny	BANKID_MOBILE	2022-06-23 11:56

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

INEO EIENDOM AS
RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP			KONSERN			
31.12.2020	31.12.2021	Note	DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER	Note	31.12.2021	31.12.2020
0	0		Sølgsmntekter		359 787 113	189 046 507
70 000	84 000		Annen driftsmntekt		1 952 167	1 426 593
70 000	84 000		Sum driftsmntekter		361 739 280	190 473 100
34 771	60 711		Prosjekt/varekostnader/byggelånsrenter		271 437 882	132 811 243
0	0	8	Lønn og sosiale kostnader	8	10 841 166	10 237 153
0	0		Ordinære avskrivninger	1	1 613 345	677 756
989 164	4 507 908	8	Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	8	19 497 296	11 950 002
1 023 935	4 568 619		Sum driftskostnader		303 389 689	155 676 154
-953 935	-4 484 619		DRIFTSRESULTAT		58 349 591	34 796 946
191 050	41 800 000		FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
0	4 942 830		Inntekt på investering i datterselskap		0	0
6 499 770	10 095 353		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	38 029 389	31 986 003
3 551 601	4 008 389		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	5 879
0	2 005 279		Annen renteinntekt og renteinntekt tilknyttet selskap		4 054 955	3 693 401
-291 593	0		Annen finansinntekt		1 826 173	0
0	0		Nedskrivning av investering i datterselskap		0	0
-5 861 390	0		Kostnad på investering i tilknyttet selskap		0	-8 242 377
-246 476	-131 350		Nedskrivning av investering i tilknyttet selskap		0	0
-7 192 503	-10 901 570		Rentekostnad til foretak i samme konsern		-131 350	-245 233
0	0		Annen rentekostnad		-2 098 239	-2 145 375
-3 349 541	51 816 931		Andre finanskostnader		0	-146 591
			RESULTAT AV FINANSPOSTER		41 680 928	24 905 707
-4 303 476	47 332 312		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		100 030 519	59 702 653
-363 784	288 597	9	Skattekostnad	9	95 211	969 213
-4 667 260	47 620 909		ÅRETS RESULTAT		100 125 730	60 671 866
			Minoritetsinteresser		-3 195 252	-1 812 897
			Årets resultat etter minoritetsinteresser		96 930 478	58 858 969
			Overføringer			
0	47 620 909		Avsatt til annen egenkapital			
-4 667 260	0		Overført fra annen egenkapital			
0	0		Avsatt konsernbidrag			
-4 667 260	47 620 909	7	Sum			
4 175 659	0		Konsernbidrag ført mot investering i datterselskap			



INEO EIENDOM AS

BALANSE

MORSELSKAP			KONSERN		
31.12.2020	31.12.2021	Note	Note	31.12.2021	31.12.2020
		EIENDELER			
		<i>Anleggsmidler</i>			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
0	288 597	9 Utsatt skattefordel		0	0
0	0	Utvikling av applikasjon	1	0	2 318 227
<u>0</u>	<u>288 597</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>2 318 227</u>
		<i>Driftsmidler</i>			
0	0	Tomter, bygninger og anlegg under utførelse	1,5	75 341 228	59 476 721
0	0	Driftsøse, inventar o.a. utstyr	1	2 604 479	1 131 418
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum driftsmidler		<u>77 945 707</u>	<u>60 608 139</u>
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
54 158 717	54 158 717	3,5 Investeringer i datterselskaper		0	0
20 390 390	52 112 483	3,5 Investeringer i tilknyttet selskap	3,5	116 739 228	51 923 569
2 343 369	2 207 500	Investeringer i andre selskap		2 207 500	2 693 369
22 424 000	0	5 Lån til foretak i samme konsern		0	0
6 669 512	6 587 829	5 Andre langsiktige fordringer	5	7 672 552	6 669 512
<u>105 985 988</u>	<u>115 066 529</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>126 619 280</u>	<u>61 286 450</u>
105 985 988	115 355 126	Sum anleggsmidler		204 564 987	124 212 816
		<i>Omløpsmidler</i>			
		<i>Varebeholdning</i>			
7 301 548	7 301 548	5, 10 Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	5, 10	110 661 561	179 762 307
		<i>Fordringer</i>			
0	283 965	4 Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	4,5	293 699 690	187 486 176
1 885 385	2 220 653	Andre fordringer		22 845 147	20 216 154
300 084 513	310 730 894	Konsernfordringer		3 562 500	351 127
104 679 808	105 151 219	5 Lån til tilknyttet selskap	5	106 511 443	106 040 032
<u>406 649 706</u>	<u>418 386 731</u>	Sum fordringer		<u>426 618 780</u>	<u>314 093 489</u>
30 691 466	31 788 699	6 Bankinnskudd	6	57 417 480	79 655 638
<u>444 642 720</u>	<u>457 476 978</u>	Sum omløpsmidler		<u>584 697 821</u>	<u>573 511 434</u>
550 628 708	572 832 104	SUM EIENDELER		799 262 808	697 724 250



INEO EIENDOM AS

BALANSE

MORSELSKAP			KONSERN		
31.12.2020	31.12.2021	Note	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
61 000 000	61 000 000	2	2	61 000 000	61 000 000
50 071 951	50 071 951			50 071 951	50 071 951
<u>111 071 951</u>	<u>111 071 951</u>			<u>111 071 951</u>	<u>111 071 951</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
111 750 117	159 371 025			282 329 875	185 399 403
<u>111 750 117</u>	<u>159 371 025</u>			<u>282 329 875</u>	<u>185 399 403</u>
<i>Minoritetsinteresser</i>					
				2 883 776	1 888 524
<u>222 822 068</u>	<u>270 442 976</u>	7	7	<u>396 285 602</u>	<u>298 359 878</u>
<i>Gjeld</i>					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	0		9	10 192 647	10 287 858
0	0			500 000	500 000
0	0		3	1 308 740	1 301 733
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>12 001 387</u>	<u>12 089 591</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
146 834 248	59 361 500	5	5	59 361 500	146 834 248
7 500 000	7 500 000	5	5	7 500 000	7 500 000
<u>154 334 248</u>	<u>66 861 500</u>			<u>66 861 500</u>	<u>154 334 248</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
110 328	1 132 063			16 460 463	24 939 233
154 615 742	225 909 914	5	5	225 909 914	154 615 742
0	0	9	9	0	0
0	0			2 284 072	904 211
18 515 884	8 455 576			8 455 575	2 364 184
0	0		5	52 881 013	48 471 900
0	0			2 200 000	10 056
230 438	30 075			15 923 282	1 635 207
<u>173 472 392</u>	<u>235 527 628</u>			<u>324 114 319</u>	<u>232 940 533</u>
<u>550 628 708</u>	<u>572 832 104</u>			<u>799 262 808</u>	<u>697 724 250</u>

Stavanger, 23. juni 2022

Ivar Isdal
StyrelederJohnny Galta
Styremedlem og daglig lederRobert Lie Salvesen
Styremedlem



INEO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP			KONSERN	
31.12.2020	31.12.2021		31.12.2021	31.12.2020
-4 303 476	47 332 312	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	100 030 519	59 702 653
-3 351 814	0	Resultat før skattekostnad	0	-4 321 036
-191 050	-41 800 000	Periodens betalte skatt	0	0
0	-4 942 830	Inntektsført på investering i datterselskap	0	0
5 861 390	0	Inntekt/kostnadsført på investering i tilknyttet selskap	-38 029 389	-23 743 626
291 593	0	Nedskrivning av investering i tilknyttet selskap	0	0
0	-1 977 501	Gevinst / tap ved salg av anleggsmidler	-175 267	0
0	0	Gevinst ved salg av aksjer	-1 977 501	0
0	0	Ordinære avskrivninger	1 613 345	677 756
0	0	Endring i varelager/prosjekter	69 100 746	-28 200 422
31 427	-283 965	Endring i kundefordringer/forskuddsfakturering	-106 213 514	-119 974 425
80 134	1 021 735	Endring i leverandørgjeld	-8 478 770	13 625 605
-3 256 403	941 294	Endring i andre tidsavgrensingsposter	13 388 938	-11 831 774
-4 838 199	291 045	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	29 259 107	-114 065 289
0	0	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige anleggsmidler	-19 427 420	-4 819 804
-22 143	81 683	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	2 970 000	0
-32 781 214	-471 411	Inn-/utbetalinger på andre langsiktige fordringer	-1 003 040	-22 143
51 935 000	1 664 130	Inn-/utbetalinger på lån fra tilknyttet selskap	-471 411	-33 160 584
0	3 278 700	Innbetaling på salg aksjer i tilknyttet selskap/andre aksjer	1 664 130	51 935 000
0	2 113 370	Innbetaling av utbytte fra tilknyttet selskap	3 278 700	0
0	22 424 000	Innbetaling ved salg av andre aksjer	2 113 370	0
-16 201 390	-31 722 093	Innbetaling fra datterselskap på langsiktige fordringer	0	0
2 930 253	-2 631 621	Utbetaling ved kjøp/ kapitalinnskudd tilknyttet selskap	-31 722 093	-16 201 390
50 646 748	-4 625 000	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-42 597 764	-2 268 921
114 333 782	-11 553 577	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
7 500 000	0	Endring i langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-87 472 748	50 646 748
0	-1 476 925	Endring byggelån	71 294 172	114 333 781
0	0	Endring langsiktige lån	0	7 500 000
-142 258 018	21 093 311	Endring kortsiktige lån	4 409 113	-22 889 900
30 222 512	3 437 809	Utbetaling av utbytte og konsernbidrag aksjonærer	-10 056	-899 923
28 314 566	1 097 233	Endring i konsernmellomværende	2 880 018	-10 079 172
2 376 900	30 691 466	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-8 899 501	138 611 534
30 691 466	31 788 699	NETTO KONTANTSTRØM FOR PERIODEN	-22 238 158	22 277 344
		Tilgang/avgang datterselskap kontanter	0	0
		Kontanter, bankinnskudd ved periodens begynnelse	79 655 638	57 378 294
		Kontanter, bankinnskudd og ved periodens slutt	57 417 480	79 655 638



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

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 selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige 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):

Jadarholm AS (97 %)
Prosjektledelse AS (100 %)
Valahaug AS (95 %)
Varhaugs Holding & Finans AS (100 %)
Eplestien Eiendom AS (95 %)
Heime Eiendom AS (100%)

Datterdatterselskap (eierandel i parentes):

Eplestien Borettslag 1 (95 %)
Eplestien Borettslag 2 (95 %)
Eplestien Borettslag 3 (95 %)
Eplestien Borettslag 4 (95 %)

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

Randberg Sentrum AS	45 %
Rådhusmarka AS	47 %
Ovalen Parkering AS	47 %
Jåttå Tomteselskap AS	47 %
Urban Sea Hotel AS	50 %
Urban Sea AS	47 %
Madla Vest 1 AS	50 %
Aeonian 5 AS	50 %

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 opptjent 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 intermgevinster. 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 datterselskapets 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 residual 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 2021

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrigt 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.

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

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden 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 opptjent 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. byggeleiersrenter. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstillelse 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 forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetskontrollrutiner 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 2021

Note 1 Immaterielle eiendeler / Varige driftsmidler

Konsernet	Tomt, bygninger o.a. fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	58 596 714	9 247 227	2 053 687	69 897 628
Tilgang	16 775 566		2 344 354	19 119 920
Overføring	9 247 227	-9 247 227	0	0
Avgang	0	0	-260 000	-260 000
Anskaffelseskost 31.12	84 619 507	0	4 138 041	88 757 548
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	8 367 221	0	922 270	9 289 491
Årets avskrivninger	911 058	0	702 287	1 613 345
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	0	0	-90 994	-90 994
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	9 278 279	0	1 533 563	10 811 842
Balanseført verdi 31.12.	75 341 228	0	2 604 479	77 945 707

Forventet økonomisk levetid	0-50 år		3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Avskr. Ikke	Lineær

Applikasjon er solgt i 2021 med en gevinst på kr 224 273.

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Samtlige aksjer eies av Bjergsted Investering AS som igjen eies av Bjergsted Invest AS.

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

Note 3 Datterselskap og tilknyttede selskaper

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Eplestien Eiendom AS	Stavanger	95 %	5 161 404	47 677 475	4 757 482
Heime Eiendom AS	Stavanger	100 %	120 334	-763 070	30 000
Jadarholm AS	Stavanger	97 %	424 696	253 665	355 949
Prosjektledelse AS	Stavanger	100 %	899 984	-51 304	64 748
Valahaug AS*	Stavanger	95 %	4 389 190	969 920	2 137 519
Varhaugs Holding & Finans AS*	Stavanger	100 %	43 163 109	77 370	5 767 365
Sum			54 158 717		

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

Morselskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 3 Datterselskap og tilknyttede selskaper forts.

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat siste år selskap (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Ovalen Parkering AS	Stavanger	47 %	550 166	-666 872	775 085
Urban Sea AS	Stavanger	47 %	5 019 334	-1 378 029	7 012 715
Urban Sea Hotell AS	Stavanger	50 %	994 500	-1 452 044	332 804
Randaberg Sentrum AS	Stavanger	45 %	2 740 500	-2 248 120	19 055 539
Rådhusmarka AS	Stavanger	47 %	10 358 330	-4 947 298	13 488 421
Jåttå Tomteselskap AS*	Stavanger	47 %	727 560	68 311 268	140 512 544
Madla Vest 1 AS	Stavanger	50 %	827 300	3 118 827	4 103 318
Aeonian 5 AS	Stavanger	50 %	30 894 793	-34 453	46 624 770
Sum			52 112 483		

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

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Tilknyttet selskap	Bokført verdi	Kjøp / Salg	Resultatandel / Gevinst ved salg	Utgang	Mottatt / Tilført kapital	Bokført verdi
	01.01.21					31.12.21
Ovalen Parkering AS	677 720	0	-313 430	0	0	364 290
Urban Sea AS	3 977 891	0	-647 674	-34 242	0	3 295 975
Newco Lama AS	0	52 572	1 629 888	0	-1 682 460	0
Urban Sea Hotell AS	892 424	0	-726 022	0	0	166 402
Randaberg Sentrum AS	12 583 197	0	-1 395 333	0	-3 278 700	7 909 164
Rådhusmarka AS	8 664 788	0	-155 475	0	0	8 509 313
Jåttå Tomteselskap AS	25 127 548	0	39 307 772	0	0	64 435 320
Lura Infra AS	-1 301 733	0	-7 007	0	0	-1 308 740
Aeonian 5 AS	0	30 894 793	-1 222 744	0	0	29 672 049
Madla Vest 1 AS	0	827 300	1 559 414	0	0	2 386 714
Sum	50 621 837	31 774 665	36 029 389	-34 242	-4 961 160	115 430 489

Avsetning for forpliktelse tilknyttet selskap	-1 301 733					-1 308 740
Sum bokført investering i tilknyttet selskap	51 923 569					116 739 228

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		Konsernet	
2020	2021	2021	2020
		Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	
0	0	Kostnader igangværende fastprisprosjekter	258 570 740 164 973 066
0	0	Inntektsført dekningsbidrag	68 047 813 52 381 083
0	0	Opptjent inntekt	326 618 553 217 354 149
0	0	- Fakturert	-34 766 500 -29 885 000
0	0	Prosjekt under utførelse	291 852 053 187 469 149
0	283 965	Ordinære kundefordringer	1 847 637 17 026
0	283 965	Kundefordringer, prosjekt under utførelse	293 699 690 187 486 176
0	0	Forskudd fra kunder	0 0



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 5 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
22 424 000	0	Lån til foretak i samme konsern	0	0
6 669 512	7 672 552	Andre langsiktige fordringer	7 672 552	6 669 512
29 093 512	7 672 552	Sum	7 672 552	6 669 512
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
0	0	Sum	0	0
Gjeld og garantier sikret ved pant				
146 834 248	59 361 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	59 361 500	146 834 248
154 615 742	225 909 914	Byggelån	225 909 914	154 615 742
0	0	Kjøpte bankgarantier	69 353 624	52 114 280
0	0	Andre kortsiktige lån	52 881 013	48 471 900
301 449 990	285 271 414	Sum	407 506 051	402 036 170
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
47 552 299	47 552 299	Aksjer i enkelte datterselskap	0	0
727 560	727 560	Aksjer i enkelte tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)	64 435 320	25 127 548
7 301 548	7 301 548	Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	110 661 561	179 762 307
65 589 505	48 604 304	Fordring tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)	48 604 304	65 589 505
0	0	Kundefordringer, prosjekter i arbeid	293 675 246	187 469 150
0	0	Tomter og bygninger	75 341 228	59 476 721
121 170 912	104 165 711	Sum	592 717 659	517 425 231

Posten kortsiktige lån kr 52 881 013 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 1 582 500.

Note 6 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

2020	2021	Bundne bankinnskudd	2021	2020
0	0	Skattetrekkmidler / bundne midler	455 011	449 539
Trekkrettigheter				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	0

Note 7 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital 01.01.2021	61 000 000	50 071 951	111 750 117	222 822 068
Årets resultat	0	0	47 620 909	47 620 909
Egenkapital 31.12.2021	61 000 000	50 071 951	159 371 025	270 442 976

Konsernet	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital 01.01.2021	61 000 000	50 071 951	1 888 524	298 359 878
Årets resultat	0	0	3 195 252	100 125 730
Avsatt utbytte	0	0	-2 200 000	-2 200 000
Egenkapital 31.12.2021	61 000 000	50 071 951	2 883 776	396 285 602



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
0	0	Lønninger	8 546 698	8 289 772
0	0	Arbeidsgiveravgift	1 321 740	1 164 400
0	0	Pensjonskostnader	808 542	605 245
0	0	Andre ytelser	164 186	177 736
0	0	Sum	10 841 166	10 237 153
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	8,1	8,0
Ytelser til ledende personer			Daglig leder	Styret
Lønn til daglig leder utbetales i datterselskapet Prosjektledelse AS				
Lønn			1 532 046	0
Pensjonsutgifter			144 936	0
Annen godtgjørelse			66 973	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)	48 500	271 000
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	98 000	254 000
Annen bistand	121 550	381 200
Sum eks. mva	268 050	906 200

I tillegg har Advokatfirmaet Pricewaterhousecoopers AS levert juridisk bistand for kr 0 for morselskapet og kr 51 840 for konsernet.

Godtgjørelse til datterselskapet Prosjektledelse AS for prosjektledelse utgjør kr 2 900 000 + mva.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 9 Skatt

Morselskapet		Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		Konsernet	
2020	2021		2021	2020	
0	0	Midlertidige forskjeller			
0	0	Varige driftsmidler	57 451 695	47 877 397	
0	0	Tomteområder for utbygging	-134 336	4 569 725	
0	0	Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter	0	2 525 915	
0	0	Garantiansvar	-500 000	-500 000	
0	0	Gevinst- og tapskonto	1 397 205	1 746 510	
0	0	Netto midlertidige forskjeller	58 214 564	56 219 547	
0	-1 311 804	Underskudd til fremføring	-11 884 348	-8 261 898	
0	0	Forskjeller som ikke inngår i beregningsgrunnlag	0	-1 194 657	
0	-1 311 804	Grunnlag for utsatt skatt	46 330 216	46 762 992	
0	-288 597	22 % utsatt skatt	10 192 647	10 287 858	
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	
0	-288 597	Utsatt skatt i balansen	10 192 647	10 287 858	
		Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt			
2020	2021		2021	2020	
		Grunnlag for betalbar skatt			
-4 303 476	47 332 312	Resultat før skattekostnad	100 030 519	59 702 653	
6 152 983	0	Nedskrivning/reversert nedskrivning aksjer	0	0	
0	-27 778	Mottatt utbytte på andre investeringer	-27 778	0	
-191 050	-41 800 000	Inntekt på investering datterselskap	0	0	
0	-1 977 501	Regnskapsmessig gevinst ved salg av aksjer	-1 977 501	0	
0	0	Andre ikke skattepliktige inntekter	-60 562 906	-39 559 610	
-4 891	103 994	Andre permanente forskjeller	134 278	384 889	
0	-4 942 830	Resultatandel tilknyttede selskaper	-38 029 389	-23 743 626	
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	-5 404 468	-5 397 331	
1 653 566	-1 311 804	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat (A)	-5 837 245	-8 613 025	
0	0	Oppkjøp datterselskap med skattepliktig inntekt	0	0	
0	1 311 804	Overført til underskudd til fremføring	5 837 245	8 261 898	
-1 653 566	0	Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	
0	0	Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	351 127	
0	0	Grunnlag betalbar skatt i balansen	0	0	
0	0	Betalbar skatt i balansen 22%	0	0	
		Fordeling av skattekostnaden			
		Betalbar skatt 22 % av grunnlag (A)			
363 784	-288 597	for betalbar skatt i resultatregnskapet	-1 284 194	-1 894 866	
0	0	For lite avsatt betalbar skatt	0	1 064	
0	0	Endring ikke balanseført utsatt skatt	0	-262 825	
0	0	Endring i utsatt skatt midlertidige forskjeller	1 188 983	1 187 413	
363 784	-288 597	Skattekostnad	-95 211	-969 213	
-8 %	1 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	0 %	-2 %	

Note 10 Varelager

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.



 Securely signed with Brevio

Ineo Eiendom Konsernregnskap 2021

Signers:

Name	Method	Date
Isdal, Ivar	BANKID	2022-06-23 12:00
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2022-06-23 14:06
Galta, Johnny	BANKID_MOBILE	2022-06-23 11:56

This document package contains:

- Closing page (this page)
 - The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.*