



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 690 328
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Stasjonsgata 72-74
3300 HOKKSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Alexander Lindborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 504 261	20 291 206
Annen driftsinntekt	14, 16	2 505 016	2 832 497
Sum inntekter		4 009 277	23 123 703
Kostnader			
Lønnskostnad	12	1 003 364	4 526 889
Avskrivning	2	159 599	1 630 774
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	414 442	
Annen driftskostnad	12	2 124 170	8 482 250
Sum kostnader		3 701 576	14 639 913
Driftsresultat		307 701	8 483 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		196 694	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 712 568	1 581 991
Annen renteinntekt		49 251	137 306
Annen finansinntekt	4	19 600 000	9 800 000
Sum finansinntekter		21 558 513	11 519 297
Annen rentekostnad	15	2 990 762	9 966 636
Annen finanskostnad		136 055	231 266
Sum finanskostnader		3 126 817	10 197 902
Netto finans		18 431 695	1 321 395
Ordinært resultat før skattekostnad		18 739 396	9 805 185
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-39 117	226 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 778 513	9 578 746
Årsresultat	11	18 778 513	9 578 746
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 778 513	9 578 746



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		18 778 513	9 578 746
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 000 000	2 000 000
Avsatt til annen egenkapital		17 778 513	7 578 746
Sum overføringer og disponeringer		18 778 513	9 578 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2		
Utsatt skattefordel	13		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 9	26 889 971	149 153 485
Anlegg under utførelse	2		414 442
Skip, rigger, fly o.l.	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2		191 110
Sum varige driftsmidler		26 889 971	149 759 037
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	42 154 971	30 750 112
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	10 291 330	16 760 256
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 105 399	4 105 399
Andre fordringer	3	3 546 449	4 036 230
Sum finansielle anleggsmidler		60 098 149	55 651 997
Sum anleggsmidler		86 988 121	205 411 034
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		51 375	1 341 680
Andre kortsiktige fordringer	5	2 274 792	2 161 951
Sum fordringer		2 326 167	3 503 631
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	24 790 921	10 064 445



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 790 921	10 064 445
Sum omløpsmidler		27 117 088	13 568 076
SUM EIENDELER		114 105 209	218 979 110

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 11	11 384 097	22 256 300
Sum innskutt egenkapital		11 384 097	22 256 300

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	11		
Annen egenkapital		41 384 089	22 086 599
Udisponert resultat			
Udekket tap	11		
Sum opptjent egenkapital		41 384 089	22 086 599

Sum egenkapital	1, 11	52 768 187	44 342 899
------------------------	-------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	13	275 009	3 727 550
Sum avsetninger for forpliktelser		275 009	3 727 550

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 9, 14	28 750 000	117 494 450
Ansvarlig lånekapital	5, 7	12 470 230	12 470 230
Øvrig langsiktig gjeld	3, 5	9 235 191	32 789 239
Gjeld til foretak i samme konsern	5	4 081 034	
Sum annen langsiktig gjeld		54 536 454	162 753 919

Sum langsiktig gjeld		54 811 463	166 481 469
-----------------------------	--	-------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld		1 690 831	1 495 657
Betalbar skatt	13		
Skyldige offentlige avgifter		1 204 374	1 180 223
Utbytte		1 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	2 630 353	3 478 862
Sum kortsiktig gjeld		6 525 559	8 154 742
Sum gjeld		61 337 022	174 636 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 105 209	218 979 110



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 422579

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 690 328
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Stasjonsgata 72-74
3300 HOKKSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Alexander Lindborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 965 690 328
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 504 261	20 291 206
Annen driftsinntekt	14, 16	2 505 016	2 832 497
Sum inntekter		4 009 277	23 123 703
Kostnader			
Lønnskostnad	12	1 003 364	4 526 889
Avskrivning	2	159 599	1 630 774
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	414 442	
Annen driftskostnad	12	2 124 170	8 482 250
Sum kostnader		3 701 576	14 639 913
Driftsresultat		307 701	8 483 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		196 694	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 712 568	1 581 991
Annen renteinntekt		49 251	137 306
Annen finansinntekt	4	19 600 000	9 800 000
Sum finansinntekter		21 558 513	11 519 297
Annen rentekostnad	15	2 990 762	9 966 636
Annen finanskostnad		136 055	231 266
Sum finanskostnader		3 126 817	10 197 902
Netto finans		18 431 695	1 321 395
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-39 117	226 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 778 513	9 578 746
Årsresultat	11	18 778 513	9 578 746
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 778 513	9 578 746
Totalresultat		18 778 513	9 578 746
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	1 000 000	2 000 000
Avsatt til annen egenkapital	17 778 513	7 578 746
Sum overføringer og disponeringer	18 778 513	9 578 746



Organisasjonsnr: 965 690 328
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2		
Utsatt skattefordel	13		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 9	26 889 971	149 153 485
Anlegg under utførelse	2		414 442
Skip, rigger, fly o.l.	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2		191 110
Sum varige driftsmidler		26 889 971	149 759 037
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	42 154 971	30 750 112
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	10 291 330	16 760 256
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 105 399	4 105 399
Andre fordringer	3	3 546 449	4 036 230
Sum finansielle anleggsmidler		60 098 149	55 651 997
Sum anleggsmidler		86 988 121	205 411 034
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		51 375	1 341 680
Andre kortsiktige fordringer	5	2 274 792	2 161 951
Sum fordringer		2 326 167	3 503 631
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	24 790 921	10 064 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 790 921	10 064 445



Sum omløpsmidler		27 117 088	13 568 076
SUM EIENDELER		114 105 209	218 979 110
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	11 384 097	22 256 300
Sum innskutt egenkapital		11 384 097	22 256 300
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	11		
Annen egenkapital		41 384 089	22 086 599
Udisponert resultat			
Udekket tap	11		
Sum opptjent egenkapital		41 384 089	22 086 599
Sum egenkapital	1, 11	52 768 187	44 342 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	275 009	3 727 550
Sum avsetninger for forpliktelser		275 009	3 727 550
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 9, 14	28 750 000	117 494 450
Ansvarlig lånekapital	5, 7	12 470 230	12 470 230
Øvrig langsiktig gjeld	3, 5	9 235 191	32 789 239
Gjeld til foretak i samme konsern	5	4 081 034	
Sum annen langsiktig gjeld		54 536 454	162 753 919
Sum langsiktig gjeld		54 811 463	166 481 469
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 690 831	1 495 657
Betalbar skatt	13		
Skyldige offentlige avgifter		1 204 374	1 180 223
Utbytte		1 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	2 630 353	3 478 862
Sum kortsiktig gjeld		6 525 559	8 154 742
Sum gjeld		61 337 022	174 636 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 105 209	218 979 110



Organisasjonsnr: 965 690 328
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	222563.00	51.15	11384097.45

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Øvre Eiker Kommune	222563.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	222563.00	100.00%

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1027509.00	20550.00	8629.00

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret			318000.00

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
			318000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
0	0	0	0

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Stasjonsgata 30 AS	100.00%	100.00%	103355.00	-74834.00
Varg Eiendom AS	100.00%	100.00%	12693645.00	-63318.00
Christian IV's vei 31 AS	100.00%	100.00%	277409.00	228255.00
Stasjonsgata 10-12 Eiendom AS	50.00%	50.00%	75000.00	74000.00
Hokksund Vest Utvikling AS	50.00%	50.00%	3936000.00	59000.00
Ormåsen Utbygging AS	49.00%	49.00%	17180000.00	50301000.00
Fida Eiendom AS	38.00%	38.00%	-221000.00	-132000.00



Til generalforsamlingen i Eiker Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiker Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eiker Eiendomsutvikling AS



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.

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 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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 11. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Paal Ødegård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 2020

Signers:

Name	Method	Date
Ødegård, Paal	BANKID_MOBILE	2021-05-11 14:52

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Eiker Eiendomsutvikling AS

Styrets Eiermelding 2020

Styrets sammensetning

Styret har i 2020 bestått av:

George H. Fulford, styrets leder
Kirsten Wolff, styremedlem
Per W. Mikkelsen, styremedlem
Berit K.H. Bakkane, styremedlem
Stein Andersen, styremedlem, fratrudd i juli 2020

Det er avholdt 5 styremøter i 2020.

Eierforhold, selskapsstruktur og formål

Eiker Eiendomsutvikling AS (heretter kalt EEU) er eid av Øvre Eiker kommune. Selskapet ble i 2020 fisjonert. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2020. Selskapets eiendommer knyttet til kommunens boligsosiale handlingsprogram ble ved fisjonen overført til datterselskapet Eiker Omsorgsbygg AS, der aksjene ved foretatt tingsutbytte ble overført til Øvre Eiker kommune. Også konsernselskapet Rådhusgata Bosenter AS inngikk i denne transaksjonen. Alle ansatte, med unntak av daglig leder, ble som følge av fisjonen ansatt i Eiker Omsorgsbygg AS.

Ved utgangen av 2020 har EEU følgende heleide datterselskaper:

Stasjonsgata 30 AS (org.nr. 990 148 368), Chr.IVs Vei 31 AS (819 459 002) og Varg Eiendom AS (968 487 817).

Varg Eiendom har følgende datterselskaper: Industrigata Bosenter AS (org.nr. 980 054 446) og Housund Eiendomsselskab AS (979 746 008).

I tillegg har EEU eierandeler i følgende selskaper:

Stasjonsgata 10-12 Eiendom AS, med 50% av aksjene.

Hokksund Vest Utvikling AS, med 50% av aksjene.

Ormåsen Utbygging AS, med 49% av aksjen.

FIDA Eiendom AS, med 38% av aksjene.

Oppsummering og kort om virksomheten

Etter gjennomført fisjon har eiendomsmassen i morselskapet EEU i 2020 bestått av 6 bolig-eiendommer, hvorav en ble solgt i løpet av året, samt et kombinert leilighets-/næringsbygg og utviklingseiendom på Ormåsen. Gjennom heleide datterselskaper eier selskapet dessuten utviklingseiendommer i Hokksund, en næringseiendom i Hokksund, en bolig og et



leilighetsbygg i Hokksund og et leilighetsbygg i Mjøndalen. EEU's boliger og leiligheter har i 2020 vært privat utleid, mens datterselskapenes bolig og leiligheter har vært utleid gjennom tildelingsavtaler med hhv. Øvre Eiker kommune og Drammen kommune.

Selskapets drift, inntjening og finansielle situasjon anses som tilfredsstillende ved årsslutt.

Selskapets virksomhet i 2020

Selskapet er gjennom selskapet Ormåsen Utbygging AS deltaker i utviklingen av nye tomtefelt på Ormåsen. I 2020 ble utviklingen av to tomtefelt tilnærmet ferdigstilt. Kun enkelte infrastrukturarbeider gjenstår. Totalt representerer dette over 200 nye boliger i tillegg til at det er etablert ny fotballbane, utvidet utfartsparkering og andre tiltak knyttet til infrastruktur på Ormåsen. Utbyggingsprosjektet har vist meget god lønnsomhet. I 2020 ble regulering av to nye felt med anslagsvis 175 boliger igangsatt. Ved årsslutt er prosjektet lagt ut til offentlig ettersyn. Selskapet eier ytterligere tre tomtefelt på Ormåsen. Utvikling av nye tomtefelt på Ormåsen bidrar til å styrke mulighetene for et bedret kollektivtilbud, etablering av nye tilfartsveier for gående/syklende og etablering av nye aktivitets- og tjenestetilbud på Ormåsen, uten at dette bør gå på bekostning av stedets egenart.

Selskapets boliger vil over tid bli avhendet. En bolig ble solgt i 2020.

Gjennom datterselskapene Stasjonsgata 30 AS og Varg Eiendom AS har selskapet attraktive eiendommer i Hokksund for utvikling til næring-/boligformål. Eiendommene er planlagt utviklet i samarbeid med andre aktører og det er i 2020 igangsatt et arbeid for å realisere dette.

I forbindelse med endringen i selskapsstrukturen har selskapet i tett samarbeid med eier startet arbeidet med å etablere ny strategiplan for selskapet, med definering av fremtidig formål og struktur.

Utbruddet av korona-smitte i mars 2020 har i liten grad påvirket selskapets drift og økonomi. Det er iverksatt relevante tiltak for å redusere smittefare, med utstrakt bruk av hjemmekontor og digitale løsninger.

Redegjørelse for fortsatt drift

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Selskapets drift og inntjening er tilfredsstillende. Selskapets kontantstrøm er avhengig av realisering av prosjekter. Det er betydelige merverdier knyttet til selskapets eiendeler.

Arbeidsmiljø og likestilling

Med unntak av daglig leder, ble øvrige ansatte formelt overført til Eiker Omsorgsbygg AS ved utgangen av 2020. I 2020 hadde selskapet 5 ansatte som utførte 4,6 årsverk. 60% var kvinner. Sykefraværet for selskapet ble 6%, mot 15% i 2019.



Selskapet tilstreber likestilling mellom kjønnene og det praktiseres lik lønn for likt arbeid, hensyntatt alder og erfaring. Av styrets medlemmer er to kvinner. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i forbindelse med likestilling.

I rekruttering og annen personalforvaltning ivaretar selskapet forutsetningene i likestillingsloven og diskrimineringsloven.

Miljørapportering

Den daglige driften skjer hovedsakelig ved ordinær kontordrift. Kontordriften forurenses ikke det ytre miljø. Selskapet søker miljøvennlige løsninger i forvaltning av sine bygg, samt at det i alle utviklingsprosjekter legges vekt på miljøvennlige, energieffektive og lønnsomme løsninger. Prosjektene realiseres ved bruk av underentreprenører og det stilles krav til at disse etterlever lovbestemte HMS-krav.

Samfunnsansvar

Selskapet søker å opptre samfunnsansvarlig innenfor områder som arbeidsgiverpolitikk, etikk og deltakelse i kompetanseutvikling av selskapets virksomhet. I en ny strategisk plan, vil det bli bli vektlagt en tydeliggjøring av de bærekraftsmål som er relevante for selskapet og samt utarbeidelse av tilhørende tiltaksplaner.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Kundefokus og brukervennlighet

Selskapet legger stor vekt på at tjenestetilbudet skal være brukervennlig, tilpasset og hensiktsmessig for selskapets leietakere.

Redegjørelse for årsregnskapet og finansiell risiko

Resultatet for 2020 viser et overskudd etter skatt på kr. 18.778.513, mot kr. 9.578.746 i 2019. Tall for 2019 er før gjennomføring av fisjon.

EEUs omsetning i 2020 besto av leieinntekter på kr. 1.504.261 og inntektsført gevinst ved salg av eiendom på kr. 1.166.494, i tillegg til diverse inntekter på 1.338.522. Utbytte fra Ormåsen Utbygging AS er inntektsført med kr. 19.600.000 i 2020.

Årsresultatet etter skatt, kr. 18.778.513, foreslås disponert som følger:

- Avsetning til annen egenkapital	kr. 17.778.513
- Avsetning til utbytte	<u>kr. 1.000.000</u>
- Sum disponert	<u>kr. 18.778.513</u>



Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse for regnskapsåret 2020 med tilhørende noter, et rettviseende bilde for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som framgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til forhold vedrørende markeds- og prisutvikling eller andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapets økonomiske stilling.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret eller som er viktig for å bedømme selskapets resultat eller stilling.

Datterselskaper

Stasjonsgata 30 AS eier en tomt sør for Rådhuset i Hokksund sentrum. Tomten benyttes i dag til allmenn parkering og gir ingen inntekter. Resultatet for selskapet er på nivå på med tidligere år.

Chr.IVs Vei 31 AS eier en tomt til parkering ved Eikertun. Resultatet for selskapet er på nivå på med tidligere år.

Varg Eiendom AS eier en større utviklingstomt i Hokksund, hvor det befinner seg et leilighetsbygg og en enebolig for utleie. Selskapet eier også datterselskapene Hougsund Eiendomsselskab AS og Industrigata Bosenter AS. Årsresultatet for Varg Eiendom AS er noe bedre enn tidligere år.

Hougsund Eiendomsselskab AS eier kontorbygget hvor politiet i Øvre Eiker er eneste leietaker. Årsresultat for selskapet er på nivå med tidligere år.

Industrigata Bosenter AS eier en boligeiendom i Mjøndalen med 18 omsorgsleiligheter. Årsresultatet for selskapet er noe bedre enn tidligere år.

Med hensyn til de økonomiske resultatene i datterselskapene, vises til disse årsregnskapene.

Fremtidsutsikter

Styret mener at selskapet har en tilfredsstillende organisasjon og ledelse sett opp mot selskapets nåværende drift. Det er i 2020 igangsatt arbeid med å definere selskapets formål og strategi, hensyntatt de endringer som har funnet sted for selskapets eiendomsmasse og selskapsstruktur. Styret vil derfor fortløpende vurdere selskapets organisasjon, ressurser og kompetanse opp mot de oppgaver selskapet skal løse.



Hokksund, 11. mai 2021
I styret for Eiker Eiendomsutvikling AS

George H. Fulford
Styreleder

Kirsten Wolff
Styremedlem

Per W. Mikkelsen
Styremedlem

Berit K. H. Bakkane
Styremedlem

Trond Lindborg
Daglig leder



Styrets Eiermelding 2020

Signers:

Name	Method	Date
Fulford, George Harold	BANKID_MOBILE	2021-05-11 19:11
Mikkelsen, Per Winsvold	BANKID_MOBILE	2021-05-11 13:39
Bakkane, Berit Kristin Haugen	BANKID	2021-05-11 16:19
Lindborg, Trond Alexander	BANKID_MOBILE	2021-05-11 14:11
Wolff, Kirsten	BANKID_MOBILE	2021-05-11 15:15

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap

2020

Eiker Eiendomsutvikling AS

Org.nr.: 965 690 328



Eiker Eiendomsutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2020	2019
Leieinntekter		1 504 261	20 291 206
Annen driftsinntekt	14, 16	2 505 016	2 832 497
Sum driftsinntekt		4 009 277	23 123 703
Lønnskostnad	12	1 003 364	4 526 889
Avskrivning	2	159 599	1 630 774
Nedskrivning	2	414 442	0
Annen driftskostnad	12	2 124 170	8 482 250
Sum driftskostnad		3 701 576	14 639 913
Driftsresultat		307 701	8 483 790
Inntekt fra investering i datterselskap		196 694	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 712 568	1 581 991
Annen renteinntekt		49 251	137 306
Annen finansinntekt	4	19 600 000	9 800 000
Annen rentekostnad	15	-2 990 762	-9 966 636
Annen finanskostnad		-136 055	-231 266
Ordinært resultat før skattekostnad		18 739 396	9 805 185
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-39 117	226 439
Årsresultat	11	18 778 513	9 578 746
Disponering (dekning) av årsresultatet			
Foreslått utbytte		1 000 000	2 000 000
Avsatt til annen egenkapital		17 778 513	7 578 746
Sum disponert (dekket)		18 778 513	9 578 746



Eiker Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 9	26 889 971	149 153 485
Anlegg under utførelse	2	0	414 442
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	0	191 110
Sum varige driftsmidler		26 889 971	149 759 037
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	42 154 971	30 750 112
Lån til foretak i samme konsern	5	10 291 330	16 760 256
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 105 399	4 105 399
Andre fordringer	3	3 546 449	4 036 230
Sum finansielle anleggsmidler		60 098 149	55 651 997
Sum anleggsmidler		86 988 121	205 411 034
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		51 375	1 341 680
Andre kortsiktige fordringer	5	2 274 792	2 161 951
Sum fordringer		2 326 167	3 503 631
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	24 790 921	10 064 445
Sum omløpsmidler		27 117 088	13 568 076
SUM EIENDELER		114 105 209	218 979 110



Eiker Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	11 384 097	22 256 300
Sum innskutt egenkapital		11 384 097	22 256 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 384 089	22 086 599
Sum opptjent egenkapital		41 384 089	22 086 599
Sum egenkapital	1, 11	52 768 187	44 342 899
GJELD			
Utsatt skatt	13	275 009	3 727 550
Sum avsetning for forpliktelser		275 009	3 727 550
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	5, 7	12 470 230	12 470 230
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 9, 14	28 750 000	117 494 450
Øvrig langsiktig gjeld	3, 5	9 235 191	32 789 239
Gjeld til foretak i samme konsern	5	4 081 034	0
Sum annen langsiktig gjeld		54 536 454	162 753 919
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 690 831	1 495 657
Skyldige offentlige avgifter		1 204 374	1 180 223
Utbytte		1 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	2 630 353	3 478 862
Sum kortsiktig gjeld		6 525 559	8 154 742
Sum gjeld		61 337 022	174 636 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 105 209	218 979 110

Hokksund, 11.05.2021
Styret i Eiker Eiendomsutvikling AS

George Harold Fulford
styreleder

Kirsten Wolff
styremedlem

Per Winsvold Mikkelsen
styremedlem

Berit Kristin Haugen Bakkane
styremedlem

Trond Alexander Lindborg
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse.

Leieinntekter

Selskapet har leieinntekter som vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Tjenestene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres 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 til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, 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 regnskapsføres til nominelt beløp.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt 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, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Tomtearealer

Ved opparbeidelse av tomteområder (egenregi), blir historisk kostpris for arealet, med tillegg av opparbeidelseskostnader, fordelt på den enkelte tomt. Gevinst ved salg av tomtene føres som annen (ordinær) driftsinntekt. Historisk kostpris på gjenværende arealer, står som anleggsmidler i balansen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. 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.

Fordringer

Kundefordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt 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 anleggsfordringer, 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.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Selskapets ansatte har i tillegg en AFP-ordning. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke, det vil si at kostnaden er lik årets utbetalinger til ordningen. Forpliktelser/pensjonsmidler knyttet til kollektiv pensjonsordning balanseføres ikke, det vil si at pensjonskostnaden er lik årets pensjonspremie, samt innbetaling til premiefond med fradrag for avkastning.



Note 1 Fisjon

I 2020 er det gjennomført en omorganisering av konsernet. Eiendeler og gjeld i Eiker Eiendomsutvikling AS er fisjonert til Eiker Bolig Hjelpeselskap AS. Eiker Bolig Hjelpeselskap AS er så fusjonert med Eiker Omsorgsboliger AS som overtakende selskap. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2020. .

Fisjonen hadde følgende effekt for balansen pr. 1.1.2020

	Eiker Eiendoms- utvikling AS	Overført til Eiker Omsorgs- bygg AS	Sum
Eiendeler	88 428 771	135 951 464	224 380 235
Egenkapital	34 989 674	9 353 225	44 342 899
Gjeld	53 439 098	126 598 238	180 037 336
Resultat 2020 er fordelt som følger:			
Driftsinntekter	4 009 277	20 180 189	24 189 466
Lønnskostnader	-1 003 364	-3 219 641	-4 223 005
Av- og nedskrivninger	-574 041	-1 488 406	-2 062 447
Andre driftskostnader	-2 124 170	-6 652 260	-8 776 430
Netto finans	18 431 695	-6 126 656	12 305 039
Resultat før skatt	18 739 396	2 693 225	21 432 621

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter, bolig og eiendom	Utstyr/ inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	414 442	159 053 762	3 553 994	163 022 198
Tilgang	0	36 094	0	36 094
Avgang / nedskrivning	-414 442	-545 647	0	-960 089
Avgang ved fisjon	0	-130 807 380	-3 553 994	-134 361 374
Anskaffelseskost 31.12.2020	0	27 736 829	0	27 736 829
Akkumulerte avskrivninger	0	846 858	0	846 858
Bokført verdi per 31.12.2020	0	26 889 971	0	26 889 971

Årets nedskrivninger	414 442	0	0	414 442
Årets avskrivninger	0	159 599	0	159 599

Forventet økonomisk levetid		10-100 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær

Tomter avskrives ikke.



Note 3 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	13 837 779	20 796 486
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	22 760 417	133 227 433

Note 4 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Stasjonsgata 30 AS	Hokksund	100%	103 355	-74 834	3 914 812
Varg Eiendom AS	Hokksund	100%	12 693 645	-63 318	33 164 859
Christian IV's vei 31 AS	Hokksund	100%	277 409	228 255	5 075 300
Balanseført verdi 31.12.2020					42 154 971

I forbindelse med omorganiseringen, se note 1, har selskapet kjøpt aksjer i Rådhusgata Bosenter AS fra datterselskapet Varg Eiendom AS. Transaksjonen er regnskapsført med kontinuitetsgjennomskjæring slik at merverdi knyttene i aksjene i Rådhusgata Bosenter AS er tillagt kostprisen til Varg Eiendom AS.

Aksjene i Rådhusgata Bosenter AS og Eiker Omsorgsbygg AS inngår som en del av fisjonen av selskapet og er overført Eiker Omsorgsbygg AS.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år* (100%)	Resultat siste år* (100 %)	Balanseført verdi
Tilknyttet selskapet					
Stasjonsgata 10-12 Eiendom AS	Hokksund	50%	75 000	74 000	223 000
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50%	3 936 000	59 000	2 846 519
Ormåsen Utbygging AS	Hokksund	49%	17 180 000	50 301 000	985 880
Fida Eiendom AS	Fiskum	38%	-221 000	-132 000	50 000
Balanseført verdi 31.12.2020					4 105 399

*Gjelder egenkapital og resultat fra 2019.

Aksjene i Fida Eiendom AS er nedskrevet med kr 2 200 000.

Selskapet har i 2020 mottatt et utbytte fra Ormåsen Utvikling AS på kr. 19 600 000



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre fordringer		Annen kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	1 436 573	1 641 991	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Øvre Eiker Kommune	12 063	1 127 242	1 153 325	2 046 471
Sum	1 448 636	2 769 233	1 153 325	2 046 471

	Langsiktig fordring		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	8 634 806	20 443 467	4 081 034	0
Tilknyttet selskap	1 656 524	1 717 914	0	0
Øvre Eiker Kommune	0	0	12 470 230	50 660 594
Sum	10 291 330	22 161 381	16 551 264	50 660 594

Note 6 Bundne midler

	2020	2019
Bankinnskudd som er bundet på konto for skattetrekk	276 907	302 055

Note 7 Ansvarlig lån

Selskapet har et ansvarlig lån fra Øvre Eiker Kommune på kr 12 470 230. Det ansvarlige lånet har en prioritet etter all annen gjeld. Lånet ble fornyet med 5 nye år i 2018, og forfaller i 2023 dersom ny avtale ikke blir reforhandlet. Det ansvarlige lånet er gitt avdragsfrihet til 2023. Lånet renteberegnes med 3 mnd NIBOR + 2,1 % margin over lånets løpetid.

Note 8 Garantiforpliktelser, tvister m.v.

Selskapet har forpliktet seg til å finansiere selskapet Hokksund Vest Utvikling AS dersom det ikke oppnår fremmedfinansiering, oppad til kr 25 000 000.

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 750 000	117 494 450
Sum	28 750 000	117 494 450

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter, bygninger	26 889 971	119 570 034
Sum	26 889 971	119 570 034

I tillegg til selskapets egne sikkerhetsstillelser er bygg i Eiker Omsorgsbygg AS, Stasjonsgata 30 AS, Varg Eiendom AS og Hougsund Eiendomsselskap AS stillet som sikkerhet for selskapets gjeld.

Videre har Eiker Eiendomsutvikling AS stillet kausjon ovenfor gjeld tatt opp av Hougsund Eiendomsselskap AS og Varg Eiendom AS.

Enkelte boliger og institusjoner som ble overtatt fra Øvre Eiker Kommune i 2003 er ikke overskjøtet til selskapet og grunnbokshjemmelen står således fortsatt på kommunen. Det er tinglyst urådighetserklæring på eiendommene.



Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 11 384 097 består av 222 563 aksjer à kr 51,15. Alle aksjer har like rettigheter. Øvre Eiker Kommune er eier av alle aksjene.

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	22 256 300	22 086 599	44 342 899
Fisjon, se note 1	-10 872 203	1 518 977	-9 353 226
Årets resultat	0	18 778 513	18 778 513
Avsatt utbytte	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.2020	11 384 097	41 384 089	52 768 187

Note 12 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	3 325 678	3 230 508
Arbeidsgiveravgift	506 442	544 529
Pensjonskostnader	350 678	582 724
Andre ytelser	40 207	169 129
Lønnskostnader tilhørende utfisjonert selskap, se note 1	-3 219 641	0
Sum	1 003 364	4 526 889

Sysselsatte årsverk 1,0 4,6

I 2020 har selskapet innrapportert og utbetalt lønn til de ansatte som er overført til Eiker Omsorgsbygg AS i forbindelse med fisjonen. En andel av lønnskostnader overført til Eiker Omsorgsbygg AS.

Selskapet er forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 027 509	318 000
Pensjonsutgifter	20 550	0
Annen godtgjørelse	8 629	0
Sum	1 056 688	318 000

Selskapet har mellomværende med eier Øvre Eiker Kommune, se note 5, 7 og 9.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	59 215	144 799
Teknisk bistand med årsregnskap	12 107	11 993
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	11 531	11 993
Annen bistand (avgiftsrådgivning, offentlige anskaffelser, anleggsregister)	2 250	11 934
Attestasjon	60 075	0
Sum	145 178	180 719



Note 13 Skatt

Midlertidige forskjeller	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-3 405 369	11 930 969	15 336 338
Fordringer	-135 000	-135 000	0
Gevinst- og tapskonto	14 252 799	16 661 647	2 408 848
Avsetninger mv	-2 400 000	-2 400 000	0
Sum	8 312 431	26 057 616	17 745 186
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 062 388	-9 114 205	-2 051 817
Avskåret rentefradrag	-5 297 928	-5 297 928	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 297 928	5 297 928	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 250 043	16 943 411	15 693 368
Utsatt skattefordel (22 %)	275 009	3 727 550	-3 452 541

Utsatt skattefordel knyttet til gjeldsrentebegrensning er ikke balanseført med utgangspunkt i en vurdering basert på forsiktighetsprinsippet. Selskapet har per dato høy rentenetto og dermed ikke har fradragrett for renter fra nærstående, slik at det er usikkerhet knyttet til om den latente fordelten kan utnyttes i fremtiden.

Skattepliktig inntekt

Ordinært resultat før skatt	18 739 396	9 805 185
Permanente forskjeller	-18 917 201	-8 775 916
Endring i midlertidige forskjeller	2 229 622	4 095 300
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 051 817	-5 124 569
Skattepliktig inntekt	0	0

Årets skattekostnad

	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-3 452 541	226 439
Endring i utsatt skatt som følge av fusjon	3 413 424	0
Skattekostnad ordinært resultat	-39 117	226 439

Beregning av effektiv skattesats

Resultat før skatt	18 739 396	9 805 185
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 122 667	2 157 141
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-4 161 784	-1 930 702
Sum	-39 117	226 439
Effektiv skattesats	-0,2 %	2,3 %

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	-43 273	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	43 273	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Note 14 Tilskudd

	2020	2019
Tilskudd fra Husbanken	0	360 800
Årets innteksføring	0	16 400

Tilskuddene inntektsføres med 4 % per år i tråd med reglene fra Husbanken.

Note 15 Renteswap

For å sikre seg mot svingninger i rentemarkedet og for å diversifisere renterisikoen over tid har selskapet inngått løpende avtaler om rentesikringer.

Rentesikringene er knyttet til en hovedstol på kr 100 000 000, og har en sluttdato 06.07.2021.

Beløp	Start dato	EEU betaler	EEU mottar	Forfallsdato	Markedsverdi
100 000 000	06.07.2016	4,84 %	3 mnd nibor	06.07.2021	-2 290 774

Renteswapen vurderes som kontantstrømsikring. Fremtidige rentebetalinger vil regnskapsmessig presenteres som rentekostnad og sammenstilles med rentekostnaden fra de underliggende lånene. Verdien av renteswap per 31.12 er ikke regnskapsført.

Note 16 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2020	2019
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	1 164 022	2 399 988
- Tilknyttet selskaper	81 600	72 000



Årsregnskap 2020

Signers:

Name	Method	Date
Bakkane, Berit Kristin Haugen	BANKID	2021-05-11 16:19
Mikkelsen, Per Winsvold	BANKID_MOBILE	2021-05-11 13:39
Fulford, George Harold	BANKID_MOBILE	2021-05-11 19:11
Wolff, Kirsten	BANKID_MOBILE	2021-05-11 15:15
Lindborg, Trond Alexander	BANKID_MOBILE	2021-05-11 14:11

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.