



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	832 040 592
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ØIE GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Jernbanegata 8 2004 LILLESTRØM

### 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:	Per Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2022

### 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, 01.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		7 747	30 500
Leieinntekter		283 994	286 381
<b>Sum inntekter</b>		<b>291 741</b>	<b>316 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5,13, 15	2 263 716	2 297 888
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	215 330	215 330
Annen driftskostnad	5	1 286 199	2 962 226
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 765 245</b>	<b>5 475 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 473 504</b>	<b>-5 158 563</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag	9	20 651 400	19 580 200
Andel resultat i ANS		149 172	50 199
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	7 892 770	6 393 678
Annen renteinntekt	10	434 169	656 792
Aksjeutbytte	9	100 410 000	50 500 000
Gevinst ved salg av aksjer		345 934	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>129 883 445</b>	<b>77 180 869</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		350 195	
Reversering tidligere nedskrivning		-2 584 642	
Annen rentekostnad		12 787 948	11 611 155
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 553 501</b>	<b>11 611 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>119 329 944</b>	<b>65 569 714</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>115 856 440</b>	<b>60 411 151</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	3 464 393	2 209 198
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>112 392 047</b>	<b>58 201 953</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>112 392 047</b>	<b>58 201 953</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		-77 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 315 047	58 201 953
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>112 392 047</b>	<b>58 201 953</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	36 686	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 686</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,12	4 849 675	4 849 675
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	206 110	421 440
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 055 785</b>	<b>5 271 115</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11,12	523 064 267	463 567 734
Lån til foretak i samme konsern	9	263 914 052	260 621 207
Andre fordringer	10	4 515 472	15 952 629
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>791 493 791</b>	<b>740 141 570</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>796 586 262</b>	<b>745 412 685</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		325 060	
Konsernfordringer	9	122 162 560	68 698 472
<b>Sum fordringer</b>		<b>122 487 620</b>	<b>68 698 472</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		25 496 452	10 004 194
<b>Sum investeringer</b>		<b>25 496 452</b>	<b>10 004 194</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	63 828 105	44 841 134
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>63 828 105</b>	<b>44 841 134</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>211 812 177</b>	<b>123 543 800</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 008 398 439</b>	<b>868 956 485</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,14	400 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3,14	438 134 723	355 819 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>438 134 723</b>	<b>355 819 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>438 534 723</b>	<b>356 219 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8		557
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>557</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	489 704 999	494 985 000
Langsiktig konserngjeld	9	3 829 943	2 647 181
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 564 712	10 326 919
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>504 099 654</b>	<b>507 959 100</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>504 099 654</b>	<b>507 959 657</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		361 228	
Betalbar skatt	8	3 501 636	2 243 374
Skyldige offentlige avgifter		225 632	407 216
Kortsiktig konserngjeld	9	809 190	
Annen kortsiktig gjeld		60 866 376	2 126 562
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 764 062</b>	<b>4 777 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>569 863 716</b>	<b>512 736 809</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 008 398 439</b>	<b>868 956 485</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		437 998 973	308 703 019
Leieinntekter		59 309 227	61 394 007
Annen driftsinntekt		1 741 632	782 749
<b>Sum inntekter</b>		<b>499 049 832</b>	<b>370 879 775</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		402 686 214	283 004 967
Lønnskostnad	4,5,13, 15	11 851 220	11 248 823
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	7 625 602	9 142 223
Annen driftskostnad	5	22 204 703	21 226 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>444 367 739</b>	<b>324 622 863</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>54 682 093</b>	<b>46 256 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andel resultat i tilknyttet selskap	11	3 669 284	23 518 335
Andel resultat i ANS		149 172	50 199
Annen renteinntekt	10	2 101 635	3 353 301
Gevinst salg av aksjer		23 643 575	32 491 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 563 666</b>	<b>59 413 426</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		520 119	
Annen rentekostnad		17 106 731	17 226 584
Annen finanskostnad			1 839
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 626 850</b>	<b>17 228 423</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 936 816</b>	<b>42 185 003</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>66 618 909</b>	<b>88 441 915</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 129 123	10 835 111
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>54 489 786</b>	<b>77 606 804</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 489 786</b>	<b>77 606 804</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Minoritetsinteresser		6 163 461	3 385 912
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>48 326 325</b>	<b>74 220 892</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,12	1 046 359 189	965 389 654
Anlegg under utførelse	2	2 718 159	1 190 280
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	282 220	918 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 049 359 568</b>	<b>967 498 334</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	5 710 630	6 981 345
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	16 645 256	17 303 797
Investeringer i aksjer og andeler	11	11 485 031	31 696 031
Opsjonsavtaler prosjekt under utvikling	16	4 067 975	2 239 226
Langsiktige fordringer	10	31 212 131	38 806 727
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>69 121 023</b>	<b>97 027 126</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 118 480 591</b>	<b>1 064 525 460</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7	380 260 107	514 572 427
<b>Sum varer</b>		<b>380 260 107</b>	<b>514 572 427</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 016 071	1 673 248
Andre fordringer		18 979 545	11 244 904
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 995 616</b>	<b>12 918 152</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		25 496 452	10 004 194
<b>Sum investeringer</b>		<b>25 496 452</b>	<b>10 004 194</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	267 117 870	198 155 061



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		267 117 870	198 155 061
Sum omløpsmidler		693 870 045	735 649 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 812 350 636</b>	<b>1 800 175 294</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3,14	400 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3,14	645 267 667	626 941 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>645 267 667</b>	<b>626 941 342</b>

Minoritetsinteresser		19 003 603	13 230 142
----------------------	--	------------	------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>664 671 270</b>	<b>640 571 484</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	5 981 528	9 871 060
Andre avsetninger for forpliktelser		1 148 427	1 664 252
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 129 955</b>	<b>11 535 312</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	684 887 069	665 566 463
Øvrig langsiktig gjeld	10	48 029 043	24 980 375
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>732 916 112</b>	<b>690 546 838</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>740 046 067</b>	<b>702 082 150</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Byggelån	12	252 642 738	346 685 239
Leverandørgjeld		18 230 668	38 247 521
Betalbar skatt	8	14 343 935	10 459 753



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skyldige offentlige avgifter		1 483 802	1 722 807
Utbytte		390 000	864 630
Annen kortsiktig gjeld		120 542 156	59 541 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>407 633 299</b>	<b>457 521 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 147 679 366</b>	<b>1 159 603 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 812 350 636</b>	<b>1 800 175 294</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 859488

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 832 040 592  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØIE PROSJEKTUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 8  
2004 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: Per Berg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 16.08.2022



Organisasjonsnr: 832 040 592  
ØIE PROSJEKTUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		7 747	30 500
Leieinntekter		283 994	286 381
<b>Sum inntekter</b>		<b>291 741</b>	<b>316 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 5, 13, 15	2 263 716	2 297 888
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	215 330	215 330
Annen driftskostnad	5	1 286 199	2 962 226
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 765 245</b>	<b>5 475 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 473 504</b>	<b>-5 158 563</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag	9	20 651 400	19 580 200
Andel resultat i ANS		149 172	50 199
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	7 892 770	6 393 678
Annen renteinntekt	10	434 169	656 792
Aksjeutbytte	9	100 410 000	50 500 000
Gevinst ved salg av aksjer		345 934	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>129 883 445</b>	<b>77 180 869</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		350 195	
Reversering tidligere nedskrivning		-2 584 642	
Annen rentekostnad		12 787 948	11 611 155
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 553 501</b>	<b>11 611 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>119 329 944</b>	<b>65 569 714</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>115 856 440</b>	<b>60 411 151</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	3 464 393	2 209 198
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>112 392 047</b>	<b>58 201 953</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>112 392 047</b>	<b>58 201 953</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		-77 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 315 047	58 201 953



Sum overføringer og  
disponeringer

112 392 047

58 201 953



Organisasjonsnr: 832 040 592  
ØIE PROSJEKTUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	36 686	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 686</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,12	4 849 675	4 849 675
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	206 110	421 440
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 055 785</b>	<b>5 271 115</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11,12	523 064 267	463 567 734
Lån til foretak i samme konsern	9	263 914 052	260 621 207
Andre fordringer	10	4 515 472	15 952 629
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>791 493 791</b>	<b>740 141 570</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>796 586 262</b>	<b>745 412 685</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		325 060	
Konsernfordringer	9	122 162 560	68 698 472
<b>Sum fordringer</b>		<b>122 487 620</b>	<b>68 698 472</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		25 496 452	10 004 194
<b>Sum investeringer</b>		<b>25 496 452</b>	<b>10 004 194</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	63 828 105	44 841 134
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>63 828 105</b>	<b>44 841 134</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>211 812 177</b>	<b>123 543 800</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 008 398 439</b>	<b>868 956 485</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3,14	400 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3,14	438 134 723	355 819 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>438 134 723</b>	<b>355 819 676</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>438 534 723</b>	<b>356 219 676</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8		557
--------------	---	--	-----

#### Sum avsetninger for forpliktelser

557

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	489 704 999	494 985 000
Langsiktig konserngjeld	9	3 829 943	2 647 181
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 564 712	10 326 919
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>504 099 654</b>	<b>507 959 100</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>504 099 654</b>	<b>507 959 657</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		361 228	
-----------------	--	---------	--

Betalbar skatt	8	3 501 636	2 243 374
----------------	---	-----------	-----------

Skyldige offentlige avgifter		225 632	407 216
------------------------------	--	---------	---------

Kortsiktig konserngjeld	9	809 190	
-------------------------	---	---------	--

Annen kortsiktig gjeld		60 866 376	2 126 562
------------------------	--	------------	-----------

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 764 062</b>	<b>4 777 152</b>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

<b>Sum gjeld</b>		<b>569 863 716</b>	<b>512 736 809</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 008 398 439</b>	<b>868 956 485</b>
---------------------------------	--	----------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 832 040 592  
ØIE PROSJEKTUTVIKLING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		437 998 973	308 703 019
Leieinntekter		59 309 227	61 394 007
Annen driftsinntekt		1 741 632	782 749
<b>Sum inntekter</b>		<b>499 049 832</b>	<b>370 879 775</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		402 686 214	283 004 967
Lønnskostnad	4,5,13,15	11 851 220	11 248 823
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	7 625 602	9 142 223
Annen driftskostnad	5	22 204 703	21 226 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>444 367 739</b>	<b>324 622 863</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>54 682 093</b>	<b>46 256 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andel resultat i tilknyttet selskap	11	3 669 284	23 518 335
Andel resultat i ANS		149 172	50 199
Annen renteinntekt	10	2 101 635	3 353 301
Gevinst salg av aksjer		23 643 575	32 491 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 563 666</b>	<b>59 413 426</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		520 119	
Annen rentekostnad		17 106 731	17 226 584
Annen finanskostnad			1 839
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 626 850</b>	<b>17 228 423</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 936 816</b>	<b>42 185 003</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 129 123	10 835 111
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>54 489 786</b>	<b>77 606 804</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 489 786</b>	<b>77 606 804</b>
Minoritetsinteresser		6 163 461	3 385 912
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>48 326 325</b>	<b>74 220 892</b>



Organisasjonsnr: 832 040 592  
ØIE PROSJEKTUTVIKLING AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,12	1 046 359 189	965 389 654
Anlegg under utførelse	2	2 718 159	1 190 280
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	282 220	918 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 049 359 568</b>	<b>967 498 334</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	5 710 630	6 981 345
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	16 645 256	17 303 797
Investeringer i aksjer og andeler	11	11 485 031	31 696 031
Opsjonsavtaler prosjekt under utvikling	16	4 067 975	2 239 226
Langsiktige fordringer	10	31 212 131	38 806 727
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>69 121 023</b>	<b>97 027 126</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 118 480 591</b>	<b>1 064 525 460</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7	380 260 107	514 572 427
<b>Sum varer</b>		<b>380 260 107</b>	<b>514 572 427</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 016 071	1 673 248
Andre fordringer		18 979 545	11 244 904
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 995 616</b>	<b>12 918 152</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		25 496 452	10 004 194
<b>Sum investeringer</b>		<b>25 496 452</b>	<b>10 004 194</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	267 117 870	198 155 061
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>267 117 870</b>	<b>198 155 061</b>



Sum omløpsmidler		693 870 045	735 649 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 812 350 636</b>	<b>1 800 175 294</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,14	400 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3,14	645 267 667	626 941 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>645 267 667</b>	<b>626 941 342</b>
Minoritetsinteresser		19 003 603	13 230 142
<b>Sum egenkapital</b>		<b>664 671 270</b>	<b>640 571 484</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	5 981 528	9 871 060
Andre avsetninger for forpliktelses		1 148 427	1 664 252
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>7 129 955</b>	<b>11 535 312</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	684 887 069	665 566 463
Øvrig langsiktig gjeld	10	48 029 043	24 980 375
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>732 916 112</b>	<b>690 546 838</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>740 046 067</b>	<b>702 082 150</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	12	252 642 738	346 685 239
Leverandørgjeld		18 230 668	38 247 521
Betalbar skatt	8	14 343 935	10 459 753
Skyldige offentlige avgifter		1 483 802	1 722 807
Utbytte		390 000	864 630
Annen kortsiktig gjeld		120 542 156	59 541 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>407 633 299</b>	<b>457 521 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 147 679 366</b>	<b>1 159 603 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 812 350 636</b>	<b>1 800 175 294</b>



Organisasjonsnr: 832 040 592  
ØIE PROSJEKTUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Generelt Konsernregnskapet og morselskapets regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk. Klassifisering Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig. Vurderingsregler: Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Valuta. Kortsiktige pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs. Varelager gjelder eiendomsutviklingsprosjekter. Påløpte kostnader til utvikling og rentekostnader blir aktivert som varelager under byggeperioden. Bokført verdi nedskrives til virkelig verdi dersom denne er lavere en kostpris. Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Driftsmidlene vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineær avskrivningsmetode for avskrivning av driftsmidlene. Avskrivningssatser er gjengitt i note. Aksjer i datterselskap og langsiktige aksjer vurderes til kostpris. Aksjene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Eventuell nedskrivning reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Andel i deltakerlignet selskap er innarbeidet etter egenkapitalmetoden. Resultatelementet er medtatt som en post under driftsinntekter, mens netto egenkapital er medtatt som én post under anleggsmidler (nettoprinsippet). Merverdi i forbindelse med oppkjøpet blir avskrevet under finanskostnader. Øvrige anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Inntektsføring av salg og leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

## Note

4

### Antall årsverk i regnskapsåret

2.00

Sum Beløp



Balanseført verdi 31.12.                      Varige driftsmidler   Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap                      Årets                      Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern                      Årets                      Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern                      Årets                      Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 832 040 592  
ØIE PROSJEKTUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Generelt konsernregnskapet og morselskapets regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk. Klassifisering Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig. Vurderingsregler: Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Valuta. Kortsiktige pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs. Varelager gjelder eiendomsutviklingsprosjekter. Påløpte kostnader til utvikling og rentekostnader blir aktivert som varelager under byggeperioden. Bokført verdi nedskrives til virkelig verdi dersom denne er lavere en kostpris. Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Driftsmidlene vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineær avskrivningsmetode for avskrivning av driftsmidlene. Avskrivningssatser er gjengitt i note. Aksjer i datterselskap og langsiktige aksjer vurderes til kostpris. Aksjene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Eventuell nedskrivning reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Andel i deltakerlignet selskap er innarbeidet etter egenkapitalmetoden. Resultatelementet er medtatt som en post under driftsinntekter, mens netto egenkapital er medtatt som én post under anleggsmidler (nettoprinsippet). Merverdi i forbindelse med oppkjøpet blir avskrevet under finanskostnader. Øvrige anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Inntektsføring av salg og leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

## Note

4

### Antall årsverk i regnskapsåret

9.00

Sum

Beløp





**TORE D. RAASOK**  
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok  
Støperiveien 26, Postboks 123  
2011 Strømmen, Norway  
Telefon: +47 63 89 46 60  
E-post: [tore@myrdahl-sveen.no](mailto:tore@myrdahl-sveen.no)  
[www.myrdahl-sveen.no](http://www.myrdahl-sveen.no)  
Foretaksregisteret  
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i ØIE Prosjektutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Jeg har revidert ØIE Prosjektutvikling AS sitt årsregnskap som består av:

- Selskapsregnskapet, som viser et overskudd på kr 112 392 047, 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 viser et overskudd på kr 54 489 786, 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 min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

I kontorfellesskap med

**MYRDAHL OG SVEEN**  
STATSAUTORISERT REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



**TORE D. RAASOK**  
STATSAUTORISERT REVISOR

årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Jeg har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen jeg har opparbeidet meg i revisjonen, mener jeg 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 må ledelsen 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**

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min 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>

Strømmen, 30. juni 2022

Tore D. Raasok  
statsautorisert revisor



## ØIE Prosjektutvikling AS – ØIE GRUPPEN AS

### Årsberetning for 2021

Styret kjenner ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om stillingen pr 31.12.2021 og driften av selskapet og konsernet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet med unntak av hva som eventuelt fremkommer av denne beretning eller noter.

Styret anser at forutsetningene for videre drift er til stede, og regnskapet er satt opp basert på denne forutsetning.

Selskapets virksomhet er å være holdingselskap til ulike eiendomsselskaper som både driver utleie og eiendomsutvikling. Selskapet har hovedkontor i Lillestrøm.

Selskapet eier 100 % av aksjene i følgende hovedvirksomheter:

Kirkegaten 12 Kvadraturen AS, Thorvald Meyersgate 80 AS, Sannergata 13 A-B AS, Bygdøy Alle 11 AS, Torggt 25 AS, Jansen AS, Bekkenstenveien 6 AS, Sagdalsveien 7 AS, Slynga 2 Eiendom AS, Birkebeinergata 18 AS, MK Rand AS, Arupsgate 2 AS og Hvamsvingen 7 AS med datterselskapet Skjetten Eiendom AS. Selskapene driver utleie av boliger og næringslokaler.

ØIE Sørums AS som er et eiendomsutviklingselskap.

ØIE Eiendomsutvikling AS som er et administrasjonsselskap som leverer forvaltningstjenester samt annen byggeadministrasjon til ulike datterselskaper i tillegg til at det eier flere datterselskaper samt tilknyttede selskaper innenfor eiendomsutvikling.

ØIE Eiendomsutvikling AS, eier følgende selskaper med 100%:

Spireaveien 16 Eiendom AS, Frogner Invest AS, Frogner Eiendom AS og ØIE AS. Selskapene driver med eiendomsutvikling og noe annen virksomhet.

ØIE Utbygging AS eies med 91% og er et holdingselskap for følgende eiendomsutviklingselskaper som eies med 100%:

Nedre Rælingsvei 138 AS, Skoglyfjellet Sør AS, Grønlandsreiret Utvikling AS, Trondheimsveien 114 Skedsmo AS, Kværnstua AS, Gardertoppen Utvikling AS, Sørums Økogrend AS, Nittedalsgata 12 AS, Jonas Liesgate 42 AS, Westbyes Bensinstasjon AS, Lillestrøm Kvartal 6 AS, Bjørnholthagan AS og Øvre Grønlivei AS.

Konsernet har eierandeler i følgende tilknyttede virksomheter innenfor utleie og utvikling av eiendom:

Solheim Utvikling AS	-	33,4%
Nitteberg Panorama AS	-	50%
Hval Nordre AS	-	50%
Lillestrøm Utvikling AS	-	50%
Lillestrøm Kvartal 37 AS	-	15%
Eika Eiendomsutvikling AS	-	45%
Kvernstua Omsorgsboliger AS	-	50%





Konsernet eier videre 11% i Rolvsrud Idrettspark Holding AS, som også er eiendomsutviklingsselskap. ØIE Eiendomsutvikling AS har i tillegg et par andre mindre aksjeposter med ubetydelig verdi.

## Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapet har i 2021 driftsinntekter på kr 291 741. I 2020 hadde selskapet driftsinntekter på kr 316 881. Det er mottatt konsernbidrag og utbytte på totalt kr 121 061 400, noe som gir et resultat før skatt på kr 115 856 440 og etter skatt på kr 112 392 047. Tilsvarende resultat for 2020 var kr 60 411 151 før skatt og kr 58 201 953 etter skatt.

Konsernets driftsinntekter for 2021 er på kr 499 millioner mot kr 371 millioner i 2020.

Konsernets driftsresultat for 2021 er kr 54 682 093 i overskudd mot et overskudd på kr 46 256 912 i 2020.

Konsernets overskudd før skatt i 2021 er på 66,6 millioner mot overskudd på kr 88,4 millioner i 2020.

Styret er fornøyd med resultatet i 2021. Konsernet har også i år hatt evnen til å tilpasse seg eiendomsmarkedet på tilfredsstillende måte.

Netto samlet kontantstrøm fra driften for morselskapet for 2021 var kr 18 986 971 mot - kr 51 484 098 i 2020. Konsernet hadde en netto samlet kontantstrøm fra driften for 2021 på kr 68 962 809 mot - kr 59 440 366 i 2020. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter for morselskapet for 2021 var - kr 108 356 438 mot - kr 178 504 349 i 2020, mens det for konsernet utgjorde en netto avgang i 2021 på kr 59 077 868 mot netto avgang på kr 158 778 274 i 2020. Likviditetsbeholdning for morselskapet pr 31.12.2021 var kr 63 828 105 mot kr 44 841 134 pr 31.12.2020. Konsernets likviditetsbeholdning pr 31.12.2021 var kr 267 117 870 mot kr 198 155 061 pr 31.12.2020.

Morselskapets og konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Kortsiktig gjeld for morselskapet utgjorde pr 31.12.2021 11,5% av samlet gjeld, sammenlignet med 0,9% pr 31.12.2020. For konsernet utgjorde kortsiktig gjeld 35,5% av samlet gjeld pr 31.12.2021, sammenlignet med 39,5% pr 31.12.2020. Totalkapitalen for morselskapet pr 31.12.2021 var kr 1 008 398 439 mot kr 868 956 485 pr 31.12.2020. Konsernet har en totalkapital på kr 1 812 350 636 pr 31.12.2021 sammenlignet med kr 1 800 175 294 i 2020.

Styret mener at konsernet har et godt grunnlag for lønnsom drift i tiden fremover. Konsernet har en tilfredsstillende base for leieinntekter og et godt utviklingspotensial for eiendomsselskapene både på kort og lengre sikt.





## Marked

Markedet innenfor både eiendomsutleie og eiendomsutvikling har de siste årene vært gode men det merkes at det er stadig nye aktører som vil inn i markedet som er med på å presse marginene.

Konsernet har god kompetanse innenfor eiendomsbransjen og styret har stor tro på god utvikling i årene fremover.

Styret ser derfor lyst på fremtiden innenfor samtlige datterselskap.

## Egenkapital

Egenkapitalen i morselskapet pr 31.12.21 utgjør kr 438 534 723 (43,5%) mot kr 356 219 676 (41,0%) i 2020. Morselskapet har etter styrets mening en god og forsvarlig egenkapital utfra den virksomhet som drives.

Konsernets egenkapital pr 31.12.21 utgjør kr 664,7 millioner (36,7 %) mot kr 640,6 millioner (35,6%) i 2020. Det er utviklingsprosjekter og eiendommer i konsernet, som forventes å gi avkastning i de kommende årene. Konsernet er fortsatt i en ekspansiv fase med oppkjøp av eiendom og igangsetting av prosjekter. Styret mener at selskapets og konsernets egenkapitaldekning er svært god og kan forsvare ytterligere ekspansjon.

## Ansatte og arbeidsmiljø

ØIE gruppen har pr 31.12.2021 totalt 8 ansatte (2 i ØIE Prosjektutvikling AS og 6 i ØIE Eiendomsutvikling AS). Totalt utført 9 årsverk i 2021. Sykefraværet i ØIE gruppen er minimalt. Fraværet er korttidsfravær.

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet for bra, både når det gjelder det indre og det ytre miljø. Det har ikke vært noen alvorlige arbeidsulykker i året som har gått. Styret er opptatt av å unngå langvarige sykemeldinger.

Det blir fortsatt lagt vekt på kompetanseheving i eksisterende arbeidsstokk i konsernet gjennom aktiv kursing, noe som bidrar til å styrke internrekruttering til ledende stillinger.

## Forsikring for styrets medlemmer

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket. Forsikringen gjelder for alle foretakene i konsernet.



## Finansiell risiko

Selskapet og konsernet anses å ha lav finansiell risiko. Selskapets finansielle risiko er knyttet opp mot markedsutviklingen på lånerenten i Norge som forventes å være lav i mange år fremover. Det er knyttet Swap avtaler til pantelån på totalt kr 120 000 000 som løper til hhv 2026 og 2027. Konsernet har ikke valutarisiko, idet all pantegjeld, all annen gjeld samt bankinnskudd og øvrige fordringer og aksjeplasseringer er i norske kroner. ØIE gruppen har fokus likviditeten i konsernet og denne ansees for å være god.

## Det ytre miljø

ØIE Prosjektutvikling AS og konsernet for øvrig, forurenser ikke det ytre miljøet utover hva som følger av ordinær eiendomsutleie og eiendomsutvikling.

## Likestilling

Selskapet og konsernet arbeider aktivt mot likestilling og diskriminering. Det foretas ingen forskjeller mellom ansatte, verken basert på kjønn eller annen bakgrunn. Det er for tiden kvinnelig representant i samtlige av konsernselskapets styrer.

## Disponering av resultat for 2021

Årets overskudd etter skatt på kr 112 392 047 foreslås disponert som følger:

Avsatt til konsernbidrag	kr	77 000
Overført til annen egenkapital	kr	112 315 047

Lillestrøm, 30. juni 2022

Styret i ØIE Prosjektutvikling AS

Per Berg  
Styreleder

Lise Kittilsen  
Styremedlem

Kristin Berg  
Styremedlem

Steinar Kittilsen  
Styremedlem



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

## RESULTATREGNSKAP

		Morselskap		Konsern	
	Note	2021	2020	2021	2020
<b>DRIFTSINTEKTER</b>					
Salgsinntekter		7 747	30 500	437 998 973	308 703 019
Leieinntekter		283 994	286 381	59 309 227	61 394 007
Andre driftsinntekter		0	0	1 741 632	782 749
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>291 741</b>	<b>316 881</b>	<b>499 049 832</b>	<b>370 879 775</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Vareforbruk		0	0	402 686 214	283 004 967
Lønn og sosiale kostnader	4,5,13,15	2 263 716	2 297 888	11 851 220	11 248 823
Ordinære avskrivninger	2	215 330	215 330	7 625 602	9 142 223
Andre driftskostnader	5	1 286 199	2 962 226	22 204 703	21 226 850
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 765 245</b>	<b>5 475 444</b>	<b>444 367 739</b>	<b>324 622 863</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 473 504</b>	<b>-5 158 563</b>	<b>54 682 093</b>	<b>46 256 912</b>
<b>FINANSINTEKTER OG KOSTNADER</b>					
Renteinntekter	10	434 169	656 792	2 101 635	3 353 301
Andel overskudd ANS		149 172	50 199	149 172	50 199
Andel resultat i tilknyttet selskap	11	0	0	3 669 284	23 518 335
Aksjeutbytte	9	100 410 000	50 500 000	0	0
Renteinntekt fra konsernselskap	9	7 892 770	6 393 678	0	0
Mottatt konsernbidrag	9	20 651 400	19 580 200	0	0
Gevinst ved salg av aksjer		345 934	0	23 643 575	32 491 591
Rentekostnader		-12 787 948	-11 611 155	-17 106 731	-17 226 584
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		-350 195	0	-520 119	0
Reversering tidligere nedskrivning		2 584 642	0	0	0
Andre finanskostnader		0	0	0	-1 839
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>119 329 944</b>	<b>65 569 714</b>	<b>11 936 816</b>	<b>42 185 003</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTER</b>		<b>115 856 440</b>	<b>60 411 151</b>	<b>66 618 909</b>	<b>88 441 915</b>
Skattekostnad	8	3 464 393	2 209 198	12 129 123	10 835 111
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>112 392 047</b>	<b>58 201 953</b>	<b>54 489 786</b>	<b>77 606 804</b>
Minoritetens andel av årsresultatet				6 163 461	3 385 912
<b>ÅRETS RESULTAT ETTER MINORITET</b>				<b>48 326 325</b>	<b>74 220 892</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
Avsatt til utbytte		0	0		
Avsatt til konsernbidrag		77 000	0		
Avsatt til annen egenkapital		112 315 047	58 201 953		
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>112 392 047</b>	<b>58 201 953</b>		

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### BALANSE PR. 31. DESEMBER

		Morselskap		Konsern	
	Note	2021	2020	2021	2020
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Utsatt skattefordel	8	36 686	0	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 686</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
Eiendommer og tomter	2,12	4 849 675	4 849 675	1 046 359 189	965 389 654
Anlegg under utførelse	2	0	0	2 718 159	1 190 280
Inventar og utstyr	2	206 110	421 440	282 220	918 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 055 785</b>	<b>5 271 115</b>	<b>1 049 359 568</b>	<b>967 498 334</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>					
Aksjer i datterselskap	11,12	523 064 267	463 567 734	0	0
Investering i tilknyttet selskap	11	0	0	5 710 630	6 981 345
Lån til datterselskap	9	263 914 052	260 621 207	0	0
Lån til tilknyttet selskap	10	0	0	16 645 256	17 303 797
Opsjonsavtaler prosjekt under utvikling	16	0	0	4 067 975	2 239 226
Andre aksjer	11	0	0	11 485 031	31 696 031
Langsiktige fordringer	10	4 515 472	15 952 629	31 212 131	38 806 727
<b>Sum finansielle driftsmidler</b>		<b>791 493 791</b>	<b>740 141 570</b>	<b>69 121 023</b>	<b>97 027 126</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>796 586 262</b>	<b>745 412 685</b>	<b>1 118 480 591</b>	<b>1 064 525 460</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
Varelager	7	0	0	380 260 107	514 572 427
Kundefordringer		0	0	2 016 071	1 673 248
Fordring på konsernselskap	9	122 162 560	68 698 472	0	0
Andre kortsiktige fordringer		325 060	0	18 979 545	11 244 904
Andre finansielle instrumenter		25 496 452	10 004 194	25 496 452	10 004 194
Bankinnskudd og kontanter	6	63 828 105	44 841 134	267 117 870	198 155 061
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>211 812 177</b>	<b>123 543 800</b>	<b>693 870 045</b>	<b>735 649 834</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 008 398 439</b>	<b>868 956 485</b>	<b>1 812 350 636</b>	<b>1 800 175 294</b>

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### BALANSE PR. 31. DESEMBER

	Note	Morselskap		Konsern	
		2021	2020	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
Aksjekapital	3,14	400 000	400 000	400 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	3,14	438 134 723	355 819 676	645 267 667	626 941 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>438 134 723</b>	<b>355 819 676</b>	<b>645 267 667</b>	<b>626 941 342</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>				<b>19 003 603</b>	<b>13 230 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>438 534 723</b>	<b>356 219 676</b>	<b>664 671 270</b>	<b>640 571 484</b>
<b>AVSETNINGER FOR FORPLIKTER</b>					
Utsatt skatt	8	0	557	5 981 528	9 871 060
Andre avsetninger		0	0	1 148 427	1 664 252
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>0</b>	<b>557</b>	<b>7 129 955</b>	<b>11 535 312</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>					
Pantelån	12	489 704 999	494 985 000	684 887 069	665 566 463
Gjeld til datterselskaper	9	3 829 943	2 647 181	0	0
Annen langsiktig gjeld	10	10 564 712	10 326 919	48 029 043	24 980 375
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>504 099 654</b>	<b>507 959 100</b>	<b>732 916 112</b>	<b>690 546 838</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
Byggelån	12	0	0	252 642 738	346 685 239
Leverandørgjeld		361 228	0	18 230 668	38 247 521
Betalbar skatt	8	3 501 636	2 243 374	14 343 935	10 459 753
Skyldige offentlige avgifter		225 632	407 216	1 483 802	1 722 807
Avsatt utbytte	3,14	0	0	0	0
Utbytte til minoritet		0	0	390 000	864 630
Gjeld til konsernselskap	9	809 190	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld		60 866 376	2 126 562	120 542 156	59 541 710
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>65 764 062</b>	<b>4 777 152</b>	<b>407 633 299</b>	<b>457 521 660</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 008 398 439</b>	<b>868 956 485</b>	<b>1 812 350 636</b>	<b>1 800 175 294</b>

Lillestrøm, 30 / 6 - 2022

Per Berg  
Styrets leder

Lise Kittilsen  
Styremedlem

Kristin Berg  
Styremedlem

Steinar Kittilsen  
Styremedlem

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT

**ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN**  
**KONTANTSTRØMSOPPSTILLING FOR 2021**

Oppstilling er en systematisk oversikt som viser hvordan virksomheten i løpet av året er tilført finansielle midler og hvordan disse midlene er anvendt. Kontantstrømsoppstillingen skal gi et bilde av periodens utvikling i finansiering, investering og likviditet.

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
Resultat før skatter	115 856 440	60 411 151	66 618 909	88 441 915
Betalte skatter	-2 243 374	-955 577	-10 459 753	-6 992 980
Tap ved salg av anleggsmidler	0	0	0	0
Gevinst ved salg av aksjer	0	0	-23 643 575	-32 491 591
Ordinære avskrivninger	215 330	215 330	7 625 602	9 142 223
Andel resultat i tilknyttet selskap	0	0	-3 669 284	-23 518 335
Aksjeutbytte fra tilknyttet selskap	0	0	4 940 000	21 846 667
Nedskrivning anleggsmidler	-2 234 447	0	520 119	0
Konsernbidrag fra datter	-20 651 400	-19 580 200	0	0
Andel overskudd deltagerlignet selskap	-149 172	-50 199	-149 172	-50 199
Endring varelager	0	0	134 312 320	-72 492 690
Endring kundefordringer	0	0	-342 823	-370 948
Endring leverandørgjeld	361 228	0	-20 016 853	14 148 385
Endring i andre tidsavgrensningsposter	71 468 805	-9 980 254	77 891 712	-13 280 859
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter a)</b>	<b>162 623 410</b>	<b>30 060 251</b>	<b>233 627 202</b>	<b>-15 618 412</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
Innbetalt ved salg av aksjer i andre foretak	0	0	43 854 575	32 052 341
Utbetalt ved kjøp av aksjer i andre foretak	-74 642 857	-102 966 927	-15 492 258	-18 489 224
Endring i lån til tilknyttet selskap	0	0	658 541	9 403 846
Endring på mellomv. med datterselskap	-53 293 781	-89 625 122	0	0
Mottatt konsernbidrag og utbytte fra datterselskap	19 580 200	14 087 700	0	0
Innbetalt ved salg av driftsmidler mv.	0	0	81 072 894	0
Utbetalt ved kjøp av driftsmidler	0	0	-169 171 620	-181 745 237
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter b)</b>	<b>-108 356 438</b>	<b>-178 504 349</b>	<b>-59 077 868</b>	<b>-158 778 274</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
Endring i pantelån	-5 280 001	126 960 000	19 320 606	122 996 819
Endring i byggelån	0	0	-94 042 501	21 959 501
Utbetalinger av utbytte	-30 000 000	-30 000 000	-30 864 630	-30 000 000
<b>Nto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter c)</b>	<b>-35 280 001</b>	<b>96 960 000</b>	<b>-105 586 525</b>	<b>114 956 320</b>
Netto kontantstrøm for perioden (a+b+c)	18 986 971	-51 484 098	68 962 809	-59 440 366
Beholdning av kontanter og bankinnskudd 01.01	44 841 134	96 325 232	198 155 061	257 595 427
<b>Beholdning av kontanter og bankinnskudd 31.12</b>	<b>63 828 105</b>	<b>44 841 134</b>	<b>267 117 870</b>	<b>198 155 061</b>

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

##### Generelt

Konsernregnskapet og morselskapets regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk.

##### Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

##### Vurderingsregler:

**Kundefordringer** er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

**Valuta.** Kortsiktige pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs.

**Varelager** gjelder eiendomsutviklingsprosjekter. Påløpte kostnader til utvikling og rentekostnader blir aktivert som varelager under byggeperioden. Bokført verdi nedskrives til virkelig verdi dersom denne er lavere en kostpris

**Øvrige omløpsmidler** vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**Varige driftsmidler** aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Driftsmidlene vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineær avskrivningsmetode for avskrivning av driftsmidlene. Avskrivningssatser er gjengitt i note.

**Aksjer i datterselskap og langsiktige aksjer** vurderes til kostpris. Aksjene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Eventuell nedskrivning reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede

**Andel i deltakerlignet selskap** er innarbeidet etter egenkapitalmetoden. Resultatelementet er medtatt som en post under driftsinntekter, mens netto egenkapital er medtatt som én post under anleggsmidler (nettoprinsippet). Merverdi i forbindelse med oppkjøpet blir avskrevet under finanskostnader.

**Øvrige anleggsmidler** vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående.

**Utsatt skatt** i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

**Betalbar skatt** beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

**Skattekostnaden** i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

**Inntektsføring** av salg og leieinntekter skjer på leveringstidspunktet.

**Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling.** Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### KONSERNFORHOLD OG KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

I konsernet inngår morselskapet ØIE Prosjektutvikling AS, de heleide datterselskapene Torggt 25 AS, Jansen AS, Thorvald Meyersgate 80 AS, Sannergata 13 A-B AS, ØIE Sørums AS, ØIE Eiendomsutvikling AS, Kirkegaten 12 Kvadraturen AS, Bygdøy Alle 11 AS, Bekkenstenveien 6 AS, Sagdalsveien 7 AS, Slynga 2 Eiendom AS, MK Rand AS, Birkebeinergata 18 AS, Arupsgate 2 AS og Hvamsvingen 7 AS. I tillegg inngår de heleide datterdatterselskapet ØIE AS, Spireaveien 16 Eiendom AS, Frogner Eiendom AS, Frogner Invest AS og Skjetten Eiendom AS og det 91 % eide datterdatterselskapet ØIE Utbygging AS og deres datterselskap Kværnstua AS, Nedre Rælingsvei 138 AS, Jonas Liesgate 42 AS, Westbyes Bensinstasjon AS, Nittedalsgata 12 AS, Sørums Økogrend AS, Gardertoppen Utvikling AS, Lillestrøm Kvartal 6 AS, Bjørnholthagen AS, Skoglyfjellet Sør AS, Grønlandsleiret Utvikling AS, Trondheimsveien 114 Skedsmo AS og Øvre Grønli AS.

I tillegg inngår de tilknyttede selskapene Kvernstua Omsorgsboliger AS (50 %), Solheim Utvikling AS (33,4 %), Nitteberg Panorama AS (50 %), Hval Nordre AS (50 %), Lillestrøm Utvikling AS (50 %), Lillestrøm Kvartal 37 AS (15 %) og Eika Eiendomsutvikling AS (45 %).

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost (oppkjøpsmetoden). Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Nedskrivning av goodwill til virkelig verdi foretas hvis virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.

Konsernet har i 2021 kjøpt datterselskapene Arupsgate 2 AS og Trondheimsveien 114 Skedsmo AS. I tillegg har konsernet stiftet de 100% eide datterselskapene Skoglyfjellet Sør AS og Grønlandsleiret Utvikling AS.

Datterdatterselskapet LSK Sportsklubb Invest AS har i 2021 fusjonert inn i datterselskapet ØIE Eiendomsutvikling AS.

Konsernet har i 2021 solgt aksjene i datterdatterselskapene Frogner Næringsinvest AS og Frogner Næringsutvikling AS og avvirket datterselskapene Ensjøbyen Eiendom AS og Smestadkollen AS.

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 2. VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap	Eiendom og tomter	Biler og inventar
Anskaffelseskost 1.1.2021	4 849 675	1 456 600
+ Tilgang	0	0
- Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 849 675	1 456 600
Akk. avskrivninger 1.1.2021	0	1 035 160
+ Ordinære avskrivninger	0	215 330
- Tilbakeført avskrivning salg	0	0
Akk. av-/nedskrivninger 31.12.2021	0	1 250 490
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>4 849 675</b>	<b>206 110</b>

Procentsats ordinær avskrivning 0 % 20-30 %

Konsern	Eiendom og tomter	Anlegg under utførelse	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	995 508 874	1 190 280	4 277 895	1 000 977 049
+ Merverdi ved oppkjøp i 2021	82 121 227	0	0	82 121 227
+ Tilgang i 2021	85 462 020	1 527 879	60 494	87 050 393
- Avgang	-89 600 052	0	-2 090 124	-91 690 176
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 073 492 069	2 718 159	2 248 265	1 078 458 493
Akk. avskrivninger 1.1.2021	30 119 220	0	3 359 495	33 478 715
+ Ordinære avskrivninger	7 374 332	0	251 270	7 625 602
+ Nedskrivning	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning på avgang	-10 360 672	0	-1 644 720	-12 005 392
Akk. av-/nedskrivninger 31.12.2021	27 132 880	0	1 966 045	29 098 925
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>1 046 359 189</b>	<b>2 718 159</b>	<b>282 220</b>	<b>1 049 359 568</b>

Procentsats ordinær avskrivning 0 - 10% 0 % 20 - 33%

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 3. AKSJER, AKSJEEIERE OG EGENKAPITAL

Morselskapets aksjekapital består av 1.200 aksjer á kr. 333,33 og er pr. 31.12.2021 eid av følgende selskaper / personer:

Navn	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
P Berg Invest AS	120	0	120	10,00%
AMSI Invest AS	0	540	540	45,00%
Fryd Invest AS	0	540	540	45,00%
<b>Sum</b>	<b>120</b>	<b>1 080</b>	<b>1 200</b>	<b>100,00%</b>

A-aksjene har 1/3 stemmerett og mottar 33,33% utbytte, B-aksjene har 2/3 stemmerett og mottar 66,66% utbytte.

Samtlige eierselskaper er representert med medlemmer i styret.

Det er i 2021 gjennomført følgende kapitalendringer i morselskapet:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2020	400 000	355 819 676	356 219 676
Tilleggsutbytte utdelt i 2021	0	-30 000 000	-30 000 000
Avsatt til konsernbidrag	0	-77 000	-77 000
Årets resultat	0	112 392 047	112 392 047
Egenkapital pr. 31.12.2021	400 000	438 134 723	438 534 723

Det henvises til note 14 vedr spesifikasjon av egenkapital i konsernet

#### NOTE 4. ANTALL ÅRSVERK

Morselskapet har sysselsatt 2 årsverk i 2021 (4 i 2020) og konsernet har sysselsatt 9 årsverk i 2021 (10 i 2020).

#### NOTE 5. YTELSER TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Arbeidende styreleder har i 2021 tatt ut kr 828 246 i lønn og annen godtgjørelse.

Arbeidende styremedlemmer har i 2021 tatt ut totalt kr 1 422 355 i lønn og annen godtgjørelse.

Selskapet har ingen daglig leder.

For morselskapet utgjorde honorar til revisor for 2021 kr 176 500 for lovpålagt revisjon og kr 92 745 for øvrig bistand. For konsernet utgjorde honorar til revisor for 2021 kr 1 078 836 for lovpålagt revisjon og kr 708 415 for øvrig bistand.

#### NOTE 6. BUNDNE MIDLER

Av posten bankinnskudd og kontanter i morselskapet er kr 151 182 (kr 472 099 i 2020) innsatt på egen konto til dekning av skattetrekk. I konsernet utgjør beløpet kr 624 677 (kr 929 385 i 2020).

#### NOTE 7. VARELAGER

Varelager gjelder i sin helhet eiendomsutviklingsprosjekter. Påløpte kostnader til utvikling og rentekostnader blir aktivert som varelager under byggeperioden. Bokført verdi nedskrives til virkelig verdi dersom denne er lavere en kostpris. Det er ikke gjort nedskrivning pr 31.12.2021 eller 31.12.2020.



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 8. SKATT

Spesifikasjon av forskjell mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig inntekt:

	Morselskap	
	2021	2020
Resultat før skattekostnad	115 856 440	60 411 151
Permanente forskjeller	27 600	129 431
Endring i midlertidige forskjeller	519 485	156 570
Mottatt aksjeutbytte	-100 410 000	-50 500 000
Konsernbidrag	-77 000	0
Skattepliktig inntekt	15 916 525	10 197 152

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler ofte avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt på netto positive midlertidige forskjeller. Det er ikke bokført utsatt skattefordel i enkelte av datterselskapene.

Det er knyttet midlertidige forskjeller til følgende regnskapposter:

	Morselskap	
	2021	2020
Eiendom og andre driftsmidler	191 193	78 012
Gevinst- og tapskonto	-224 436	-280 545
Regnskapsmessige avsetninger	200 000	200 000
Sum	166 757	-2 533
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt/utsatt skattefordel 22%	36 686	-557
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>Utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>36 686</b>	<b>-557</b>

Spesifikasjon av skattekostnaden i resultatregnskapet:

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	3 501 636	2 243 374	14 343 935	10 459 753
Endring utsatt skatt	-37 243	-34 176	-2 214 812	375 358
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>3 464 393</b>	<b>2 209 198</b>	<b>12 129 123</b>	<b>10 835 111</b>

Betalbar skatt i balansen består av:

	2021	2020	2021	2020
22% av årets skattepliktige inntekt	3 501 636	2 243 374	14 343 935	10 459 753
<b>Betalbar skatt</b>	<b>3 501 636</b>	<b>2 243 374</b>	<b>14 343 935</b>	<b>10 459 753</b>



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 9. TRANSAKSJONER MED KONSERNSELSKAPER

Morselskapet har følgende lån til datterselskap	2021	2020
Sannergata 13 A-B AS	57 157 987	58 291 999
Kirkegaten 12 Kvadraturen AS	57 000 000	57 000 000
Bygdøy Alle 11 AS	9 162 517	9 479 976
Bekkenstenveien 6 AS	14 321 040	14 515 056
Sagdalsveien 7 AS	10 891 054	9 922 331
ØIE Sørums AS	335 690	327 195
Jansen AS	1 434 849	2 160 609
Hvamsvingen 7 AS	64 690 595	65 406 269
Birkebeinergata 18 AS	1 772 200	1 712 271
MK Rand AS	6 882 670	0
Slynga 2 Eiendom AS	40 265 450	41 805 501
<b>Totalt</b>	<b>263 914 052</b>	<b>260 621 207</b>

Lån til datterselskap er pr 31.12.2021 nedskrevet med kr 9 514 146 (kr 9 163 951 i 2020) vedrørende ØIE Sørums AS. Lån til LSK Invest AS er reversert nedskrevet i 2021 med kr 2 584 642 i forbindelse med fusjon.

Morselskapet har følgende kortsiktige fordringer på datterselskap	2021	2020
Bygdøy Alle 11 AS	3 643 600	2 601 000
Torggt 25 AS	1 242 200	810 000
Jansen AS	3 011 000	2 500 000
Thorvald Meyersgate 80 AS	2 188 000	1 428 000
Sannergata 13 A-B AS	1 620 500	1 341 200
ØIE Eiendomsutvikling AS	100 000 000	50 000 000
Sagdalsveien 7 AS	0	1 220 500
Slynga 2 Eiendom AS	1 956 600	1 991 500
Kirkegaten 12 AS	2 665 500	146 314
Hvamsvingen 7 AS	2 000 160	2 495 958
Bekkenstenveien AS	3 835 000	4 164 000
<b>Totalt</b>	<b>122 162 560</b>	<b>68 698 472</b>

Morselskapet har følgende lån fra datterselskap	2021	2020
Kirkegaten 12 Kvadraturen AS	3 829 943	-2 647 181
<b>Totalt</b>	<b>3 829 943</b>	<b>-2 647 181</b>

Morselskapet har følgende kortsiktige gjeld til datterselskap	2021	2020
Torggt 25 AS	809 190	0
<b>Totalt</b>	<b>809 190</b>	<b>0</b>

Renter på lån til konsernselskap er beregnet med 3,5 % rente. Total renteinntekt fra konsernselskap i 2021 utgjør kr 7 892 770 (kr 6 393 678 i 2020).

Morselskapet har i 2021 inntektsført kr 100 410 000 i utbytte fra datterselskap (kr 50 500 000 i 2020).

Morselskapet har i 2021 inntektsført kr 20 651 400 i konsernbidrag fra datterselskap (kr 19 580 200 i 2020).



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 10. NÆRSTÅENDE PARTER

Morselskapet har en gjeld til aksjonæren P Berg Invest AS på kr 10 564 712 pr 31.12.2021 (kr 10 326 919 i 2020). Lånet blir renteberegnet.

Morselskapet hadde gitt lån til Frogner Sentrum AS på kr 5 145 888 pr 31.12.2020. Lånet er gjort opp i 2021. Det er beregnet renter på lånet.

Øvrige konsernselskap har i tillegg gitt lån til nærstående parter på totalt kr 10 907 831 pr 31.12.2021 (kr 13 864 808 i 2020). Det er beregnet kr 216 337 i renteinntekt på disse lånene i 2021 (kr 719 491 i 2020).

Konsernet har følgende lån til tilknyttede selskap	2021	2020
Kværnstua Omsorgsboliger AS	1 317	263 831
Solheim Utvikling AS	1 000 000	500 000
Lillestrøm Kvarter 37 AS	0	0
Paragraf Eiendom AS	1 000 000	2 500 000
Skårersletta 43 AS	0	0
Eika Eiendomsutvikling AS	6 203 734	5 867 072
Hval Nordre AS	489 395	439 395
Nitteberg Panorama AS	0	0
Lillestrøm Utvikling AS	7 950 810	7 733 499
<b>Totalt</b>	<b>16 645 256</b>	<b>17 303 797</b>

Renter på lån til tilknyttet selskap er beregnet med kr 400 490 i 2021 (kr 246 872 i 2020)

#### NOTE 11. AKSJER

Morselskapet hadde pr. 31.12. følgende aksjer i datterselskaper:

Selskap	Andel i %	Antall aksjer	Kostpris	Bokført verdi
Torggt 25 AS	100%	100	20 034 432	20 034 432
Jansen AS	100%	325	58 442 777	58 442 777
Thorvald Meyersgate 80 AS	100%	100	6 925 780	6 925 780
ØIE Eiendomsutvikling AS	100%	1 000	23 644 520	23 644 520
Sannergata 13 A-B AS	100%	3 000	2 869 690	2 869 690
ØIE Sørums AS	100%	1 000	488 314	1
Kirkegaten 12 Kvadraturen AS	100%	100	36 191 400	36 191 400
Bygdøy Alle 11 AS	100%	11 074	104 780 786	104 780 786
Bekkenstenveien 6 AS	100%	167	71 904 596	71 904 596
Sagdalsveien 7 AS	100%	9 428	23 839 684	23 839 684
Birkebeinergata 18 AS	100%	30	2 177 871	2 177 871
MK Rand AS	100%	100	30 000	30 000
Hvamsvingen 7 AS	100%	1 000	90 929 862	90 929 862
Arupsgate 2 AS	100%	30 000	59 321 533	59 321 533
Slynga 2 Eiendom AS	100%	100 000	21 971 335	21 971 335
<b>Sum datterselskap</b>			<b>523 552 580</b>	<b>523 064 267</b>

ORGANISASJONSNUMMER: 832 040 592

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### Oversikt over investeringer i tilknyttede selskap i konsernregnskapet:

Selskap	31.12.2020	Tilgang/ avgang	inntektsført resultat	andre endringer	31.12.2021
Solheim Utvikling AS	1 480 934	0	-14 055	0	1 466 879
Nitteberg Panorama AS	539 704	0	-539 704	0	0
Lillestrøm Utvikling AS	1 974 867	0	500 163	0	2 475 030
Lillestrøm Kvartal 37 AS	2 414 260	0	606 662	-1 840 000	1 180 922
Eika Eiendomsutvikling AS	591 518	0	-63 458	0	528 060
Hval Nordre AS	21 980	0	-12 735	0	9 245
Kvernstua Omsorgsboliger AS	-41 918	0	3 192 412	-3 100 000	50 494
<b>Sum</b>	<b>6 981 345</b>	<b>0</b>	<b>3 669 284</b>	<b>-4 940 000</b>	<b>5 710 630</b>

#### Konsern andre aksjer:

Selskap	Antall	Kostpris	Verdijustering pr 31.12	Bokført verdi
Lillestrøm Kulturbygg AS	250	250 000	-249 999	1
Rolvslrud Idrettspark Holding AS	3 334	8 485 030	0	8 485 030
Åråsen Eiendom AS	5	3 000 000	0	3 000 000
<b>Sum andre aksjer</b>		<b>11 735 030</b>	<b>-249 999</b>	<b>11 485 031</b>

#### NOTE 12. GJELD OG PANTSTILLELSER

Gjeld sikret ved pant	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Pantelån	489 704 999	494 985 000	684 887 069	665 566 463
Byggelån	0	0	252 642 738	346 685 239
<b>Totalt</b>	<b>489 704 999</b>	<b>494 985 000</b>	<b>937 529 807</b>	<b>1 012 251 702</b>
<b>Herav med forfall senere enn 5 år</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89 909 516</b>	<b>56 261 909</b>

For morselskapet er det inngått swap avtaler for lån på kr. 30 000 000 og kr. 90 000 000 som løper til 15.02.2027 og 28.09.2026. Et eventuelt utkjøp av disse avtalene kan medføre kostnad for selskapet.

Balansført verdi av pantsikrede eiendeler:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Eiendommer	326 628 366	293 170 649	1 032 955 526	606 437 076
Varelager (eiendom)	0	0	359 224 509	443 999 634
Aksjer i datterselskap	211 672 340	211 340 166	0	0
<b>Sum balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>538 300 706</b>	<b>504 510 815</b>	<b>1 392 180 035</b>	<b>1 050 436 710</b>

ØIE Eiendomsutvikling AS har pr 31.12.2021 stilt sikkerhet og kausjon for datterselskap med kr 61 530 000 (kr 73 100 000 i 2020).

ØIE Utbygging AS har pr 31.12.2021 stilt sikkerhet og kausjon for datterselskaper med kr 339 300 000 (kr 424 200 000 i 2020). I tillegg har de stilt sikkerhet i enkle pengekrav for fulltegningsforsikring i BORI med kr 835 000 000.



## ØIE Prosjektutvikling AS - KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 13. LØNNSKOSTNADER

Spesifikasjon av lønnskostnader:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønn og feriepenger	1 822 656	1 744 784	9 424 002	8 659 580
Bonus	0	0	60 000	60 000
Folketrygdavgift	333 713	438 023	1 593 179	1 554 829
Pensjonskostnader (se note 15)	86 130	67 548	484 060	418 203
Andre ytelser	21 217	47 533	289 979	556 211
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>2 263 716</b>	<b>2 297 888</b>	<b>11 851 220</b>	<b>11 248 823</b>

#### NOTE 14. EGENKAPITAL I KONSERVERNET

	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2020	640 571 484
Tilleggsutbytte i 2021	-30 000 000
Årets resultat	54 489 786
Avsatt utbytte til minoritetsaksjonærer	-390 000
Andre endringer	0
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>664 671 270</b>

#### NOTE 15. TJENESTEPENSJONSORDNING

Morselskapet og ett av datterselskapene er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er avtalt en innskuddsbasert foretakspensjonsordning som tilfredstiller kravene i lovgivningen.

	Morselskap	Konsern
Kostnadsført forsikringspremie	86 130	484 060

#### NOTE 16. OPSJONSAVTALER PROSJEKT UNDER UTVIKLING

Opsjonsavtaler gjelder kjøp av opsjonsavtaler samt tomter for utbygging av tomteområder. Det knytter seg ulike betingelser til opsjonsavtalene.



## Elektronisk signatur

<b>Signert av</b>	<b>Dato og tid</b> <small>(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</small>
<b>Kittilsen, Lise</b> Norwegian BankID	27.07.2022 10.15.50
<b>Berg, Kristin</b> Norwegian BankID	27.07.2022 10.25.44
<b>Kittilsen, Steinar</b> Norwegian BankID	27.07.2022 10.29.38
<b>Berg, Per</b> Norwegian BankID	27.07.2022 12.22.17

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.