



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 630 236
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Johnny Brevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

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, 11.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 108 244	1 002 439
Sum inntekter	2	1 108 244	1 002 439
Kostnader			
Annen driftskostnad		541 371	262 460
Fremmede tjenester	3	423 234	237 117
Sum kostnader		964 605	499 577
Driftsresultat		143 639	502 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		217	301
Sum finansinntekter		217	301
Annen finanskostnad		144 518	173 380
Rentekostnader i samme konsern		180 128	174 457
Sum finanskostnader	4	324 646	347 837
Netto finans		-324 429	-347 536
Ordinært resultat før skattekostnad		-180 790	155 326
Skattekostnad på ordinært resultat		-39 774	34 172
Ordinært resultat etter skattekostnad		-141 016	121 154
Årsresultat		-141 016	121 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	139 587	99 813
Sum immaterielle eiendeler		139 587	99 813
Sum anleggsmidler		139 587	99 813
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektkostnader	4,7	34 930 799	34 278 339
Sum varer		34 930 799	34 278 339
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		107 416	14 197
Sum fordringer		107 416	14 197
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		4 000	
Sum investeringer		4 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 906	141 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 906	141 319
Sum omløpsmidler		35 210 121	34 433 855
SUM EIENDELER		35 349 708	34 533 668
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	173 469	314 486
Sum opptjent egenkapital		173 469	314 486
Sum egenkapital		1 173 469	1 314 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 800 000	19 800 000
Ansvarlig lånekapital		13 735 416	13 058 794
Sum annen langsiktig gjeld		33 535 416	32 858 794
Sum langsiktig gjeld		33 535 416	32 858 794
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 835	35 766
Annen kortsiktig gjeld	4	390 987	324 622
Sum kortsiktig gjeld		640 822	360 388
Sum gjeld		34 176 238	33 219 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 349 707	34 533 668
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		19 800 000	19 800 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 301996

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 630 236
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Johnny Brevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 986 630 236
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 108 244	1 002 439
Sum inntekter	2	1 108 244	1 002 439
Kostnader			
Annen driftskostnad		541 371	262 460
Fremmede tjenester	3	423 234	237 117
Sum kostnader		964 605	499 577
Driftsresultat		143 639	502 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		217	301
Sum finansinntekter		217	301
Annen finanskostnad		144 518	173 380
Rentekostnader i samme konsern		180 128	174 457
Sum finanskostnader	4	324 646	347 837
Netto finans		-324 429	-347 536
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-39 774	34 172
Ordinært resultat etter skattekostnad		-141 016	121 154
Årsresultat		-141 016	121 154



Organisasjonsnr: 986 630 236
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 139 587 99 813

Sum immaterielle eiendeler 139 587 99 813

Sum anleggsmidler 139 587 99 813

Omløpsmidler

Varer

Prosjektkostnader 4,7 34 930 799 34 278 339

Sum varer 34 930 799 34 278 339

Fordringer

Forskuddsbetalte kostnader 107 416 14 197

Sum fordringer 107 416 14 197

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 4 000

Sum investeringer 4 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 167 906 141 319

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 167 906 141 319

Sum omløpsmidler 35 210 121 34 433 855

SUM EIENDELER 35 349 708 34 533 668

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 1 000 000 1 000 000

Sum innskutt egenkapital 1 000 000 1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 173 469 314 486

Sum opptjent egenkapital 173 469 314 486

Sum egenkapital 1 173 469 1 314 486

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 800 000	19 800 000
Ansvarlig lånekapital	13 735 416	13 058 794
Sum annen langsiktig gjeld	33 535 416	32 858 794
Sum langsiktig gjeld	33 535 416	32 858 794
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	249 835	35 766
Annen kortsiktig gjeld	390 987	324 622
Sum kortsiktig gjeld	640 822	360 388
Sum gjeld	34 176 238	33 219 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 349 707	34 533 668
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	19 800 000	19 800 000



Organisasjonsnr: 986 630 236
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Til generalforsamlingen i Eika Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eika Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 141 017. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



An Association of
Independent Accounting Firms

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



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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 23. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.03.2022 17.50.41

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
ORG. NR. 986 630 236

PROTOKOLL

FRA STYREMØTE NR. 01.2022 I EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Onsdag 07.03.2022 KL. 12:00 i BORI sine lokaler

Til stede	
Fra Styret	Johnny Brevik, Geir Opedal, Ronny Engebretsen, Ole Johnny Paulsen
Fra administrasjonen	David Andersen
Andre	
Forfall	

Saksliste

Sak 01/01/2022 Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Sak 02/01/2022 Status fremdrift

Sak 03/01/2022 Godkjenning av årsregnskap 2022

Sak 04/01/2022 Godkjenning av styrets årsberetning 2022

Sak 05/01/2022 Berømmelse av Generalforsamling

Sak 06/01/2022 Eventuelt



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
ORG. NR. 986 630 236

Saknr. 01/01/2022	Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
Saken fremmes av	Administrasjonen

Innstilling	Styret godkjenner møteinnkalling og saksliste.
--------------------	--

Vedtak	Styret godkjenner møteinnkalling og saksliste.
---------------	--

Saknr. 02/01/2022	Status fremdrift
Saken fremmes av	Administrasjonen

Hensikt

Orienterer om fremdriftsstatus på utviklingsprosessene.

Bakgrunn

Kommuneplanen slår fast at det skal utarbeides en områdereguleringsplan for «Lillestrøm Nord» før videre utvikling kan skje i området. Arbeidet med områdereguleringen har nå startet. Selskapet er en del av grunneierforeningen «Lillestrøm Nord» som består av 8 selskaper. Samlet sett eier grunneierforeningen store deler av planområdet som nå skal områdereguleres. Formålet er å arbeide for at Lillestrøm kommune vedtar en helhetlig og realiserbar områdeplan.

Status

Administrasjonen i Lillestrøm kommune har mottatt grunneierforeningens mulighetsstudie for Lillestrøm Nord, sammen med innspillene innhentet fra tre arkitektkontor kontrahert for parallelloppdraget, av kommunen. Innspillene skal nå vurderes i kommunen før det legges opp til medvirkningsprosesser der det vil bli videre mulighet for på påvirke arealbruken i Lillestrøm Nord.

Innstilling	Saken tas til orientering
--------------------	---------------------------

Vedtak	Styret tar saken til orientering.
---------------	-----------------------------------

Sak 03/01/2022	Godkjenning av årsregnskap 2021
Saken fremmes av	Administrasjonen

Vedlegg	623 2021 Årsregnskap
----------------	----------------------

Hensikt

Hensikten med saksfremlegget er at styret i forkant av generalforsamlingen skal behandle og signere årsregnskapet for EIKA Eiendomsutvikling AS pr. 31.12.2021.

Innstilling	Styret vedtar og signerer årsregnskapet for 2021 med et underskudd på kr.
--------------------	---



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
ORG. NR. 986 630 236

	141.017,-. Årsregnskapet legges frem for generalforsamlingen for godkjenning.
--	---

Vedtak	Styret vedtar og signerer årsregnskapet for 2021 med et underskudd på kr. 141.017,-. Årsregnskapet legges frem for generalforsamlingen for godkjenning.
---------------	---

Sak 04/01/2022	Godkjenning av styrets årsberetning 2021
Saken fremmes av	Administrasjonen

Hensikt

Styret skal lage en årsberetning som også skal inneholde uttalelser om lovpålagte forhold.

Innstilling	Styret vedtar og signerer årsberetningen for 2021.
--------------------	--

Vedtak	Styret vedtar og signerer årsberetningen for 2021.
---------------	--

Sak 05/01/2022	Berammelse av Generalforsamling
Saken fremmes av	Administrasjonen

Hensikt

Hensikten med saken er at styret skal vedta dagsorden og diskutere rekkefølge og innhold for generalforsamlingen 07.03.2022.

Innstilling	Ordinær generalforsamling fastsettes til 07 mars 2022 kl. 12:30.
--------------------	--

Vedtak	Ordinær generalforsamling fastsettes til 07 mars 2022 kl. 12:30.
---------------	--

Sak 06/01/2022	Eventuelt
Saken fremmes av	Administrasjonen
Vedlegg	Låneavtale mellom BORI Utbygging og EIKA Eiendomsutvikling AS Låneavtale mellom Øie Utbygging og EIKA Eiendomsutvikling AS

Hensikt

Grunnet arbeider med områdeplanen Lillestrøm Nord er det påløpt ekstra kostnader i selskapet. Det er derfor behov for nye innlån.

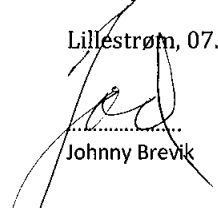
Innstilling	Aksjonærene låner inn NOK 400.000,- som fordeles mellom BORI Utbygging AS og Øie Utbygging AS etter brøk.
--------------------	---

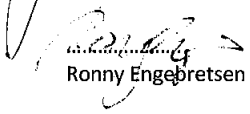
Vedtak	Styret vedtar og signerer nye låneavtaler.
---------------	--

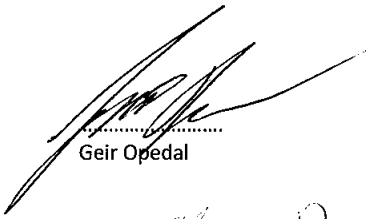


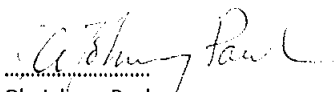
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
ORG. NR. 986 630 236

Lillestrøm, 07.03.2022


.....
Johnny Brevik


.....
Ronny Engebretsen


.....
Geir Opedal


.....
Ole Johnny Paulsen



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP		2021	2020
<u>DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER</u>			
<u>Driftsinntekter</u>			
Leieinntekter		998 244	1 002 439
Andre inntekter		110 000	0
Sum inntekter	2	<u>1 108 244</u>	<u>1 002 439</u>
<u>Driftskostnader</u>			
Fremmede tjenester	3	423 234	237 117
Annen driftskostnad		541 371	262 460
Sum kostnader		<u>964 605</u>	<u>499 577</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>143 639</u>	<u>502 862</u>
<u>FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER</u>			
Renteinntekter		217	301
Rentekostnad i selskap i samme konsern	4	-180 128	-174 457
Rentekostnad		-144 518	-173 380
Netto finansinntekter/kostnader		<u>-324 429</u>	<u>-347 536</u>
<u>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</u>		<u>-180 790</u>	<u>155 326</u>
Skatter	5	<u>-39 774</u>	<u>34 172</u>
RESULTAT		<u>-141 017</u>	<u>121 154</u>
<i>Overført til:</i>			
Annen egenkapital	6	<u>-141 017</u>	<u>121 154</u>


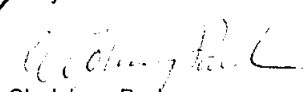


EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE PR.		2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	139 587	99 813
Sum anleggsmidler		139 587	99 813
Omløpsmidler			
Aksjer i tilknyttet selskap		4 000	0
Prosjektkostnader	4,7	34 930 799	34 278 339
Forskuddsbetalte kostnader		107 416	14 197
Bankinnskudd		167 906	141 319
Sum omløpsmidler		35 210 121	34 433 855
SUM EIENDELER		35 349 708	34 533 668
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital:</i>			
Aksjekapital (100 aksjer à 10.000,-)		1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital:</i>			
Annen egenkapital		173 469	314 486
Sum egenkapital	6	1 173 469	1 314 486
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Utsatt skatt			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	19 800 000	19 800 000
Ansvarlig lånekapital	4	13 735 416	13 058 794
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		249 835	35 766
Betalbar skatt		0	0
Annen kortsiktig gjeld	4	390 987	324 622
Sum gjeld	4	34 176 238	33 219 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 349 708	34 533 668
Pantstillelser	4	19 800 000	19 800 000

Lillestrøm, 07.03.2021

I styret for Eika Eiendomsutvikling AS


Johnny Brevik
styreleder
Ronny Engébretsen
daglig leder/ styremedlem
Gert Opedal
styremedlem
Ole Johnny Paulsen
styremedlem



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTE 1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld opptakskost.

Beholdning av prosjekter i egen regi.

Beholdning av prosjekter i egen regi er bokført til anskaffelseskost.

Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter.

Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag, eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag/sameie ennå ikke er stiftet eller der Eika Eiendomsutvikling AS selv skal være den balanseføres til fremtidige eier.

Driftsinntekter

Leieinntektene inntektsføres i takt med leieperioden.

Tjenester faktureres etter hvert som de leveres.

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 reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

NOTE 2 - Inntekter

	2021	2020
Leieinntekter	998 244	1 002 439
Andre salgsinntekter	110 000	0
Sum salgsinntekter	1 108 244	1 002 439

NOTE 3 - Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.



NOTE 4 - Pantstillelser / Gjeld

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 19.800.000.
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 34.930.799,-

Ansvarlig lån fra eierne er renteberegnet med 3%.

	Lånesaldo	Renter for 2021
BORI Utbygging AS	7 400 035	180 128
ØIE Utbygging AS	6 023 644	143 934
Contest Invest AS	311 737	7 492
SUM	13 735 416	331 554

NOTE 5 - SKATT

	2021	2020
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	39 774	34 172
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	39 774	34 172

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-180 790	155 326
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-452 460	-698 138
Sum underskudd fra tidligere år	-7 523 542	-6 980 730
Sum underskudd til fremføring	-8 156 792	-7 523 542
Betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon for grunnlag utsatt skatt	2021	2020	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Prosjekt	7 722 308	7 069 848	-652 460
Fordringer	-200 000	0	200 000
Underskudd til fremføring	-8 156 792	-7 523 542	633 250
Sum grunnlag for utsatt skattefordel	-634 484	-453 694	180 790
Utsatt skattefordel 22%	139 587	99 813	39 774

NOTE 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	SUM
Per 01.01.21	1 000 000	314 486	1 314 486
Årets resultat	0	-141 017	-141 017
Per 31.12.21	1 000 000	173 469	1 173 469



NOTE 7 - Prosjektkostnader

	Anskaffelsekost 01.01.2021	Tilgang/ Avgang 2021	Balanseverdi 31.12.2021
Prosjektering/renter	8 651 499	652 460	9 303 959
Fast eiendom	25 626 839		25 626 839
	34 278 338	652 460	34 930 799

2/3 av rentekostnader aktiveres 31.12



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Org. nr. 986 630 236

ÅRSBERETNING FOR 2021

VIRKSOMHETENS ART

Selskapet foretar erverv, utvikling, oppføring og salg av boliger, samt virksomhet i forbindelse med dette. Selskapets forretningskontor er i Lillestrøm.

SELSKAPETS STILLING OG RESULTATET AV VIRKSOMHETEN

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse for regnskapsåret 2021, med tilhørende noter, et fyllestgjørende og riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

Utover det som fremgår av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet. Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling som det ikke allerede er tatt hensyn til i årsoppgjøret. Styret foreslår at det fremlagte regnskapet fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse.

ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig i slike selskap.

LIKESTILLING

Blant styrets medlemmer er det 0 kvinner og 4 menn. Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

DISPONERING AV ÅRSRESULTAT

Styret anbefaler at årets resultat på kr ÷ 141.017,- føres mot annen egenkapital.

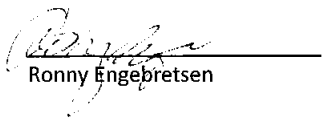
FREMTIDSUTSIKTER

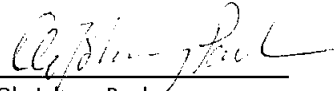
Regnskapet er fremlagt under forutsetning av fortsatt drift. Det arbeides nå med en områderegulering for området Lillestrøm Nord, som eiendommene i selskapet er en del av. Kommunen arbeider sent og prosessene er omfattende. Selskapet arbeider videre med oppfølging av områdereguleringsplanen og videre utvikling av eiendommene. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.

Lillestrøm, 31.12.2021/07.03.2022
Styret i Eika Eiendomsutvikling AS


Johnny Brevik


Geir Opedal


Ronny Engebretsen


Ole Johnny Paulsen

623 Årsberetning 2021



LÅNEAVTALE MELLOM
BORI UTBYGGING AS
OG
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Långiver: Bori Utbygging AS - org.nr. 875 849 492

Låntaker: Eika Eiendomsutvikling AS - org.nr. 986 630 236

1. Lånebeløp

Undertegnede Eika Eiendomsutvikling AS erkjenner herved å være Bori Utbygging AS skyldig kr **7.831.561,-** inkl. renter pr. 04.03.2022

Nytt innlån 04.03.22	kr	220.000,-
Tidligere lånesaldo	kr	6.162.166,-
Påløpte renter pr 04.03.22	kr	1.449.395,-

2. Renter

Avkastning på lånet kan eventuelt fastsettes i samarbeid med långiver etter nærmere avtale i forhold til prosjektets risikoprofil, avkastning og kontantstrøm. Det er pr i dag avtalt 3% rente for lånet.

3. Ansvarlig lån

Långiver står tilbake for alle andre kreditorer i Selskapet. Bare tilbakebetaling av aksjekapital har prioritet etter långiver av det ansvarlige lånet.

4. Nedbetaling/Innfrielse

Lånet skal tilbakebetales så snart Eika Eiendomsutvikling AS finansielle situasjon gjør det mulig.

5. Mislighold

Dersom låntaker misligholder sitt lån vesentlig forfaller lånet straks til full innfrielse.

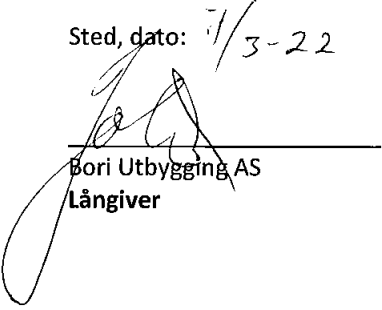
I tilfelle låntaker skulle gå konkurs, innstille betalingene, søke akkord, undergå arrest eller utleggsforretning eller vesentlig forringe sin formuesstilling, kan lånet forlanges innløst uten oppsigelse, selv om forfallsdag ikke er kommet.

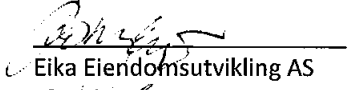
Låntaker vedtar at lånebeløpet med tillegg av renter om omkostninger, herunder eventuelle utenrettslige inndrivelseskostnader, ved mislighold kan inndrives uten søksmål i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 7-2

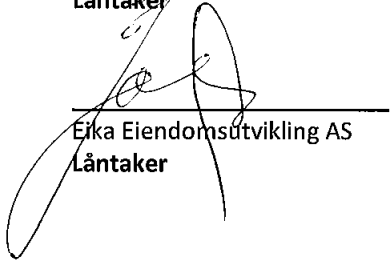


Denne avtale erstatter tidligere avtale.

Sted, dato: 1/3-22


Bori Utbygging AS
Långiver


Eika Eiendomsutvikling AS
Låntaker


Eika Eiendomsutvikling AS
Låntaker



LÅNEAVTALE MELLOM
ØIE UTBYGGING AS
OG
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Långiver: Øie Utbygging AS - org.nr. 919 183 101

Låntaker: Eika Eiendomsutvikling AS - org.nr. 986 630 236

1. Lånebeløp

Undertegnede Eika Eiendomsutvikling AS erkjenner herved å være Øie Utbygging AS skyldig kr. **6.370.675,-** inkl. påløpte renter pr. 04.03.2022.

Nytt innlån 04.03.22	kr	180.000,-
Tidligere lånesaldo	kr	4.925.067,-
Påløpte renter pr 04.03.22	kr	1.265.608,-

2. Renter

Avkastning på lånet kan eventuelt fastsettes i samarbeid med långiver etter nærmere avtale i forhold til prosjektets risikoprofil, avkastning og kontantstrøm. Det er pr i dag avtalt 3% rente for lånet.

3. Ansvarlig lån

Långiver står tilbake for alle andre kreditorer i Selskapet. Bare tilbakebetaling av aksjekapital har prioritet etter långiver av det ansvarlige lånet.

4. Nedbetaling/Innfrielse

Lånet skal tilbakebetales så snart Eika Eiendomsutvikling AS finansielle situasjon gjør det mulig.

5. Mislighold

Dersom låntaker misligholder sitt lån vesentlig forfaller lånet straks til full innfrielse.

I tilfelle låntaker skulle gå konkurs, innstille betalingene, søke akkord, undergå arrest eller utleggsforretning eller vesentlig forringe sin formuesstilling, kan lånet forlanges innløst uten oppsigelse, selv om forfallsdag ikke er kommet.

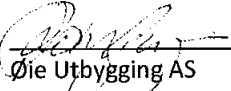
Låntaker vedtar at lånebeløpet med tillegg av renter om omkostninger, herunder eventuelle utenrettslige inndrivelseskostnader, ved mislighold kan inndrives uten søksmål i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 7-2

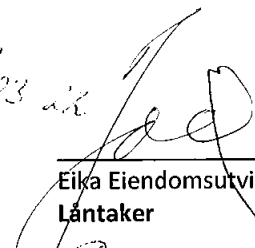


Denne avtale erstatter tidligere avtale.

Sted, dato:

Brønnøysund 07/03 22


Øie Utbygging AS
Långiver


Eika Eiendomsutvikling AS
Låntaker


Eika Eiendomsutvikling AS
Låntaker



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Org. nr. 986 630 236

ÅRSBERETNING FOR 2021

VIRKSOMHETENS ART

Selskapet foretar erverv, utvikling, oppføring og salg av boliger, samt virksomhet i forbindelse med dette. Selskapets forretningskontor er i Lillestrøm.

SELSKAPETS STILLING OG RESULTATET AV VIRKSOMHETEN

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse for regnskapsåret 2021, med tilhørende noter, et fyllestgjørende og riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

Utover det som fremgår av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet. Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling som det ikke allerede er tatt hensyn til i årsoppgjøret. Styret foreslår at det fremlagte regnskapet fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse.

ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig i slike selskap.

LIKESTILLING

Blant styrets medlemmer er det 0 kvinner og 4 menn. Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

DISPONERING AV ÅRSRESULTAT

Styret anbefaler at årets resultat på kr ÷ 141.017,- føres mot annen egenkapital.

FREMTIDSUTSIKTER

Regnskapet er fremlagt under forutsetning av fortsatt drift. Det arbeides nå med en områderegulering for området Lillestrøm Nord, som eiendommene i selskapet er en del av. Kommunen arbeider sent og prosessene er omfattende. Selskapet arbeider videre med oppfølging av områdereguleringsplanen og videre utvikling av eiendommene. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.

Lillestrøm, 31.12.2021/07.03.2022

Styret i Eika Eiendomsutvikling AS

Johnny Brevik

Geir Opedal

Ronny Engebretsen

Ole Johnny Paulsen



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP		2021	2020
<u>DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER</u>			
<u>Driftsinntekter</u>			
Leieinntekter		998 244	1 002 439
Andre inntekter		110 000	0
Sum inntekter	2	<u>1 108 244</u>	<u>1 002 439</u>
<u>Driftskostnader</u>			
Fremmede tjenester	3	423 234	237 117
Annen driftskostnad		541 371	262 460
Sum kostnader		<u>964 605</u>	<u>499 577</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>143 639</u>	<u>502 862</u>
<u>FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER</u>			
Renteinntekter		217	301
Rentekostnad i selskap i samme konsern	4	-180 128	-174 457
Rentekostnad		-144 518	-173 380
Netto finansinntekter/kostnader		<u>-324 429</u>	<u>-347 536</u>
<u>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</u>		<u>-180 790</u>	<u>155 326</u>
Skatter	5	<u>-39 774</u>	<u>34 172</u>
RESULTAT		<u>-141 017</u>	<u>121 154</u>
<i>Overført til:</i>			
Annen egenkapital	6	<u>-141 017</u>	<u>121 154</u>

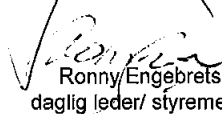


EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

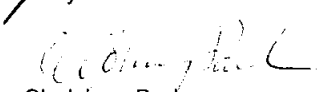
BALANSE PR.	2021	2020	
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	139 587	99 813
Sum anleggsmidler		139 587	99 813
<u>Omløpsmidler</u>			
Aksjer i tilknyttet selskap		4 000	0
Prosjektkostnader	4,7	34 930 799	34 278 339
Forskuddsbetalte kostnader		107 416	14 197
Bankinnskudd		167 906	141 319
Sum omløpsmidler		35 210 121	34 433 855
SUM EIENDELER		35 349 708	34 533 668
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
<i>Innskutt egenkapital:</i>			
Aksjekapital (100 aksjer à 10.000,-)		1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital:</i>			
Annen egenkapital		173 469	314 486
Sum egenkapital	6	1 173 469	1 314 486
<u>Gjeld</u>			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Utsatt skatt			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	19 800 000	19 800 000
Ansvarlig lånekapital	4	13 735 416	13 058 794
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		249 835	35 766
Betalbar skatt		0	0
Annen kortsiktig gjeld	4	390 987	324 622
Sum gjeld	4	34 176 238	33 219 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 349 708	34 533 668
Pantstillelser	4	19 800 000	19 800 000

Lillestrøm, 07.03.2021
I styret for Eika Eiendomsutvikling AS


Johnny Brevik
styreleder


Ronny Engébretsen
daglig leder/ styremedlem


Geir Opedal
styremedlem


Ole Johnny Paulsen
styremedlem



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTE 1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld opptakskost.

Beholdning av prosjekter i egen regi.

Beholdning av prosjekter i egen regi er bokført til anskaffelseskost.

Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter.

Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag, eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag/sameie ennå ikke er stiftet eller der Eika Eiendomsutvikling AS selv skal være den balanseføres til fremtidige eier.

Driftsinntekter

Leieinntektene inntektsføres i takt med leieperioden.

Tjenester faktureres etter hvert som de leveres.

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 reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

NOTE 2 - Inntekter

	2021	2020
Leieinntekter	998 244	1 002 439
Andre salgsinntekter	110 000	0
Sum salgsinntekter	1 108 244	1 002 439

NOTE 3 - Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.



NOTE 4 - Pantstillelser / Gjeld

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 19.800.000.
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 34.930.799,-

Ansvarlig lån fra eierne er renteberegnet med 3%.

	Lånesaldo	Renter for 2021
BORI Utbygging AS	7 400 035	180 128
ØIE Utbygging AS	6 023 644	143 934
Contest Invest AS	311 737	7 492
SUM	13 735 416	331 554

NOTE 5 - SKATT

	2021	2020
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	39 774	34 172
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	39 774	34 172

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-180 790	155 326
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-452 460	-698 138
Sum underskudd fra tidligere år	-7 523 542	-6 980 730
Sum underskudd til fremføring	-8 156 792	-7 523 542
Betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon for grunnlag utsatt skatt	2021	2020	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Prosjekt	7 722 308	7 069 848	-652 460
Fordringer	-200 000	0	200 000
Underskudd til fremføring	-8 156 792	-7 523 542	633 250
Sum grunnlag for utsatt skattefordel	-634 484	-453 694	180 790
Utsatt skattefordel 22%	139 587	99 813	39 774

NOTE 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	SUM
Per 01.01.21	1 000 000	314 486	1 314 486
Årets resultat	0	-141 017	-141 017
Per 31.12.21	1 000 000	173 469	1 173 469



NOTE 7 - Prosjektkostnader

	Anskaffelsekost 01.01.2021	Tilgang/ Avgang 2021	Balanseverdi 31.12.2021
Prosjektering/renter	8 651 499	652 460	9 303 959
Fast eiendom	25 626 839		25 626 839
	34 278 338	652 460	34 930 799

2/3 av rentekostnader aktiveres 31.12