

Protokoll fra styremøte i Østre Toten Eiendomsselskap 23.04.2025

Til stede: Morten Aass, Tormod Bratberg og Sigbjørn Hemstad

Forfall:

Fra administrasjonen: Tom Runar Lier

Da innkalte til styremøte gjennom e-post.

Saker til behandling:

Sak nr. 10 - 2025: Godkjenning av innkalling og sakliste.

- *Innkalling og sakliste ble godkjent.*

Sak nr. 11 - 2025: Protokoll fra forrige styremøte er signert og godkjent

- Ja

Sak nr. 12 - 2025: Godkjenning av overdragelsesprotokoll Nersettunet

- *Overdragelsesprotokoll Nersettune er godkjent og signert av styret.*
- *Skal være vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene*
- *Oversendes til Østre Toten kommune*

Sak nr. 13 - 2025: Godkjenning av overdragelsesprotokoll Bilitt Næringspark

- *Overdragelsesprotokoll Bilitt Næringspark er godkjent og signert av styret.*
- *Skal være vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene*
- *Oversendes til Østre Toten kommune*

Sak nr. 14 - 2025: Godkjenning av overdragelsesprotokoll Fossen 3

- *Overdragelsesprotokoll Fossen 3 er godkjent og signert av styret.*
- *Skal være vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene*
- *Oversendes til Østre Toten kommune*

Sak nr. 15 - 2025: Godkjenning av overdragelsesprotokoll Karby Industriområde

- *Overdragelsesprotokoll Karby Industriområde er godkjent og signert av styret.*
- *Skal være vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene*
- *Oversendes til Østre Toten kommune*

Sak nr. 16 - 2025: Godkjenning av overdragelsesprotokoll Vallejordet

- *Overdragelsesprotokoll Vallejordet er godkjent og signert av styret.*
- *Skal være vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene*
- *Oversendes til Østre Toten kommune*

Sak nr. 17 - 2025: Daglig leders notat til styret om verdsettelse ved konserninterne overføringer.

- *Styret slutte seg til notatet fra daglig leder datert 23.04.2025.*
- *Skal være vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene*
- *Oversendes til Østre Toten kommune*

Sak nr. 18 - 2025: Orienteringer

- Kapp Næringshage
- Status Bygg B
- Kraby Industriområde
- Fossen 3
- Bilitt Eiendom AS
- *Styret tok orienteringen til etterretning.*

Styret besluttet alle vedlegg skal legges ved denne styreprotokoll fra styremøtet 23.04.2025

Vedlegge:

- *Overdragelsesprotokoll Nersettunet*
- *Overdragelsesprotokoll Bilitt Næringspark*
- *Overdragelsesprotokoll Fossen 3*
- *Overdragelsesprotokoll Karby Industriområde*
- *Overdragelsesprotokoll Vallejordet*

24.04.2025

Morten Aass
Styrets leder



Overdragelsesprotokoll Nersettunet

1. Generell informasjon om prosjektet

- **Prosjektnavn:** Nersettunet
- **Lokasjon:** 2847 Kolbu
- **Planlagt oppstart og ferdigstillelse:**
 - Planarbeidet startet av ØTE i 2019
 - Detaljregulering ferdig i 2021
 - Prosess rundt salg av boliger og konsept med bolig utvikler ble satt på vent i 2022.
 - ØTE hadde planer i 2024 om å starte arbeidet rundt anskaffelse/konkurranse med profesjonelle utbyggere, med mål om oppstart i 2025
 - På grunn av sak om ØTE sin fremtid i 2024, så hadde ikke ØTE kapasitet eller finansiering til å sette dette i gang.
- **Beskrivelse av prosjektet:** Etablere et godt boligområde ved Kolbu skole og barnehage, tilpasset ulike aldersgrupper og familiesituasjoner. Prosjektets målsetting er å få til et bilfritt og trygt boligområde med særlig høy kvalitet på fellesarealene. Parkering og renovasjon vil legges ut mot innfartsveg, mens aktivitetsområder vil bli lagt i tun sentralt i området.
- **Overføring:** Eiendomssjef i ØTK og daglig leder i ØTE overfører alt fra prosjektet innen 06.06.2025

2. Avtalepartene

- **Overdragende enhet:** Østre Toten Eiendomsselskap AS
- **Mottakende enhet:** Østre Toten kommune

3. Aktiva (eiendeler)

3.1 Immaterielle eiendeler:

- Reguleringsplaner og tillatelser
- Arkitekt tegninger og konsept
- VA notat.

3.2 Materielle eiendeler:

- Ingen

3.3 Finansielle eiendeler:

- Per 31.12.2024 er 834.040 kroner. i balansen til ØTE

Østre Toten Eiendomsselskap AS

post@oteiendom.no

Org.nr.: 879 128 552



ØSTRE TOTEN
EIENDOMSSKAP AS

4. Passiva (gjeld og forpliktelser)

4.1 Kortsiktig gjeld:

- Ingen skyldige skatter og avgifter

4.2 Langsiktig gjeld:

- Ingen gjeld

4.3 Andre forpliktelser:

- Ingen

5. Finansielt prognose for prosjektet

- ØTE anbefaler ØTK å gjennomgå konseptet i forhold til etterspørsel og marked.
- Forelegger ingen avtale rundt finansiering med eier ØTK.

6. Styret i Østre Toten Eiendomsselskap AS

- Styrets anbefaling er ØTK overtar prosjektet vist i punkt 3.3 (Finansielle eiendeler) ovenfor og avregnes mot gjeld hos eier.
- Østre Toten kommune overtar rettigheter og forpliktelser relatert til Nersettunet etter generalforsamling 11.06.2025
- Denne Overdragelsesprotokoll blir signert og protokollført i ØTEs styremøte 23.04.2025 og oversendes til Østre Toten kommune.
- Overdragelsesprotokoll er vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene som signeres i generalforsamling 11.06.2025.



Morten Aass

Styrets leder



Tormod Bratberg

Styremedlem



Sigbjørn Hemstad

Styremedlem



ØSTRE TOTEN
EIENDOMSSELSKAP AS

Overdragelsesprotokoll Bilitt Næringspark

1. Generell informasjon om prosjektet

- **Prosjektnavn:** Bilitt Næringspark
- **Lokasjon:** Bilitt, 2848 Skreia
- **Planlagt oppstart og ferdigstillelse:**
 - Selskapet Bilitt Næringspark AS opprette 09.07.2010. Den gangen fire eiere.
 - 16.05.2017 overtok ØTE alle aksjene.
 - Veg og infrastruktur er ferdigstilt.
 - Bilitt Næringspark AS ble fusjonert in i ØTE 01.04.2024 etter Østre Toten kommunes ønske.
- **Beskrivelse av prosjektet:** Utvikling og salg av næringstomter.
- **Overføring:**
 - Eiendomssjef i ØTK og daglig leder i ØTE overfører alt fra prosjektet innen 06.06.2025

2. Avtalepartene

- **Overdragende enhet:** Østre Toten Eiendomsselskap AS
- **Mottakende enhet:** Østre Toten kommune

3. Aktiva (eiendeler)

3.1 Immaterielle eiendeler:

- Reguleringsplaner og tillatelser
- Eksisterende rettigheter blir værende i ØTE

3.2 Materielle eiendeler:

- Tomt ØTE eier på 11515 m2 blir værende i ØTE.
- Det ryddes opp i eierforhold og tinglyses før generalforsamling 11.06.2025
- Ny opsjonsavtale for resterende arealer opprettes mellom kommunen og grunneier

3.3 Finansielle eiendeler:

- Per 31.12.2024 er 5.167.077 kroner. i balansen til ØTE. Infrastruktur og resterende arealer.

Østre Toten Eiendomsselskap AS

post@oteiendom.no

Org.nr.: 879 128 552



**ØSTRE TOTEN
EIENDOMSSKAP AS**

4. Passiva (gjeld og forpliktelser)

4.1 Kortsiktig gjeld:

- Ingen kortsiktig gjeld
- Ingen skyldige skatter og avgifter

4.2 Langsiktig gjeld:

- Lån i 2024 på 7.776.544 kroner

4.3 Andre forpliktelser:

- Deler av veglys eies av Bilitt vel

5. Finansielt prognose for prosjektet

- ØTE eier en tomt som kan selges

6. Styret i Østre Toten Eiendomsselskap AS

- Styrets anbefaling er ØTK overtar prosjektet vist i punkt 3.3 (Finansielle eiendeler) ovenfor og avregnes mot gjeld hos eier.
- Østre Toten kommune overtar rettigheter og forpliktelser relatert til Bilitt Næringspark. etter generalforsamling 11.06.2025
- Alle relevante kontrakter overtas i uendret form.
- Denne Overdragelsesprotokoll blir signert og protokollført i ØTEs styremøte 23.04.2025 og oversendes til Østre Toten kommune.
- Overdragelsesprotokoll er vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene som signeres i generalforsamling 11.06.2025.



Morten Aass

Styrets leder



Tormod Bratberg

Styremedlem



Sigbjørn Hemstad

Styremedlem

Østre Toten Eiendomsselskap AS

post@oteiendom.no

Org.nr.: 879 128 552



ØSTRE TOTEN
EIENDOMSSELSKAP AS

Overdragelsesprotokoll Fossen 3

1. Generell informasjon om prosjektet

- **Prosjektnavn:** Fossen 3
- **Lokasjon:** Fossenfeltet, 2848 Skreia
- **Planlagt oppstart og ferdigstillelse:**
ØTE signerte kjøpekontrakt 20.12.2015 og boligområdet er klargjort for full utbygging i andre kvartal 2025. Salg av 17 tomter gjenstår
- **Beskrivelse av prosjektet:** Utvikling av et nytt boligfelt med opparbeidelse av infrastruktur og salg av boliger.
- **Overføring:** Eiendomssjef i ØTK og daglig leder i ØTE overfører alt fra prosjektet innen 06.06.2025

2. Avtalepartene

- **Overdragende enhet:** Østre Toten Eiendomsselskap AS
- **Mottakende enhet:** Østre Toten kommune

3. Aktiva (eiendeler)

3.1 Immaterielle eiendeler:

- Reguleringsplaner og tillatelser
- Rettigheter til grunn og tomter i henhold til kjøpekontrakt signert 20.12.2015
- Opsjoner med potensielle boligkjøpere og utbyggere

3.2 Materielle eiendeler:

- Overføres til kommunen i henhold til utbyggingsavtale

3.3 Finansielle eiendeler:

- Per 31.12.2024 er 10.860.586. kroner. i balansen til ØTE



**ØSTRE TOTEN
EIENDOMSSKAP AS**

4. Passiva (gjeld og forpliktelser)

4.1 Kortsiktig gjeld:

- Lekestativ gjenstår, avsatt 300.000 kroner (ferdigstilles juni 2025)
- Ingen skyldige skatter og avgifter

4.2 Langsiktig gjeld:

- Kjøpsavtale 4.700.000 kroner
- Lån i 2024 på 3.000.000. kroner

4.3 Andre forpliktelser:

- Garanti oppfølging rundt graveentreprenører sin leveranse av infrastruktur
- Opsjoner er med Østre Toten Eiendomsselskap AS

5. Finansielt prognose for prosjektet

- Det er 17 tomter igjen til salg i Fossen 3

6. Styret i Østre Toten Eiendomsselskap AS

- Styrets anbefaling er ØTK overtar prosjektet vist i punkt 3.3 (Finansielle eiendeler) ovenfor og avregnes mot gjeld hos eier.
- Østre Toten kommune overtar rettigheter og forpliktelser relatert til Fossen 3. etter generalforsamling 11.06.2025
- Alle relevante kontrakter overtas i uendret form.
- Denne Overdragelsesprotokoll blir signert og protokollført i ØTEs styremøte 23.04.2025 og oversendes til Østre Toten kommune.
- Overdragelsesprotokoll er vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene som signeres i generalforsamling 11.06.2025.

Morten Aass

Styrets leder

Tormod Bratberg

Styremedlem

Sigbjørn Hemstad

Styremedlem

Østre Toten Eiendomsselskap AS

post@oteiendom.no

Org.nr.: 879 128 552



Overdragelsesprotokoll Kraby Industriområde

1. Generell informasjon om prosjektet

- **Prosjektnavn:** Kraby Industriområde
- **Lokasjon:** 2850 Lena
- **Planlagt oppstart og ferdigstillelse:**
 - Reguleringsplan først opprettet i 1976. Revidert i 1989
 - Ny detaljreguleringsplan bestilt av ØTK i 2013
 - Opsjonsavtale på 170 dekar med grunneier og ØTE i 12.05.2014
 - Eier ønsker sak om å kjøpe ut grunneier for resterende arealer (LNF)
- **Beskrivelse av prosjektet:** Utvikling og salg av næringstomter.
- **Overføring:** Eiendomssjef i ØTK og daglig leder i ØTE overfører alt fra prosjektet innen 06.06.2025

2. Avtalepartene

- **Overdragende enhet:** Østre Toten Eiendomsselskap AS
- **Mottakende enhet:** Østre Toten kommune

3. Aktiva (eiendeler)

3.1 Immaterielle eiendeler:

- Reguleringsplan
- Overvannsløsninger oppdatert i 2024 av Asplan Viak etter Hans i 2023
- Opsjonsavtale

3.2 Materielle eiendeler:

- Ingen

3.3 Finansielle eiendeler:

- Per 31.12.2024 er 1.335.000 kroner. i balansen til ØTE

\$H
T.B



**ØSTRE TOTEN
EIENDOMSSKAP AS**

4. Passiva (gjeld og forpliktelser)

4.1 Kortsiktig gjeld:

- Ingen skyldige skatter og avgifter

4.2 Langsiktig gjeld:

- Ingen gjeld

4.3 Andre forpliktelser:

- Ingen

5. Finansielt prognose for prosjektet

- ØTE har solgt ut alle næringsarealer i opsjon på 170 dekar i løpet av 2026.
- Det er pr. dags dato igjen kun slutføring av salg resterende næringstomter på Kraby Industriområde.
- LNF arealer og grøntområder må kjøpes ut fra opsjon. Dette er en bestilling av formannskapet. ØTK må ta over denne jobben.

6. Styret i Østre Toten Eiendomsselskap AS

- Styrets anbefaling er ØTK overtar prosjektet vist i punkt 3.3 (Finansielle eiendeler) ovenfor og avregnes mot gjeld hos eier.
- Østre Toten kommune overtar rettigheter og forpliktelser relatert til Kraby Industriområde etter generalforsamling 11.06.2025
- Denne Overdragelsesprotokoll blir signert og protokollført i ØTEs styremøte 23.04.2025 og oversendes til Østre Toten kommune.
- Overdragelsesprotokoll er vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene som signeres i generalforsamling 11.06.2025.

Morten Aass
Styrets leder

Tormod Bratberg
Styremedlem

Sigbjørn Hemstad
Styremedlem



ØSTRE TOTEN
EIENDOMSSKAP AS

Overdragelsesprotokoll Vallejordet

1. Generell informasjon om prosjektet

- **Prosjektnavn:** Vallejordet
- **Lokasjon:** 2850 Lena
- **Planlagt oppstart og ferdigstillelse:**
 - Endring av kommunedelplan for området startet i 2011
 - Opsjons avtale mellom ØTE og Fylket signert 03.11.2011 på 37,6 dekaer med kjøpesum 13 912 000,-
 - Bestemmelser til Områdereguleringsplan for Vallejordet vedtatt 15.11.2012, revidert 19.09.2013
 - Gjenstående areal i opsjonen på 184/209 er 10.972,7 m², rest i opsjon til Innlandet Fylkeskommune er på 4.048.000 kroner.
- **Beskrivelse av prosjektet:** Utvikling og salg av bolig og næringstomter.
- **Overføring:** Eiendomssjef i ØTK og daglig leder i ØTE overfører alt fra prosjektet innen 06.06.2025

2. Avtalepartene

- **Overdragende enhet:** Østre Toten Eiendomsselskap AS
- **Mottakende enhet:** Østre Toten kommune

3. Aktiva (eiendeler)

3.1 Immaterielle eiendeler:

- Reguleringsplaner og tillatelser
- Eksisterende rettigheter blir værende i ØTE

3.2 Materielle eiendeler:

- Ingen

3.3 Finansielle eiendeler:

- Per 31.12.2024 er 515.824 kroner. i balansen til ØTE

Østre Toten Eiendomsselskap AS

post@oteiendom.no

Org.nr.: 879 128 552



ØSTRE TOTEN
EIENDOMSSKAP AS

4. Passiva (gjeld og forpliktelser)

4.1 Kortsiktig gjeld:

- Ingen skyldige skatter og avgifter

4.2 Langsiktig gjeld:

- Ingen gjeld

4.3 Andre forpliktelser:

- Ingen

5. Finansielt prognose for prosjektet

- ØTE har opsjon på tomta, det strider med ESAs retningslinjer skal ØTK kjøpe tomta billigere en markedspris.

6. Styret i Østre Toten Eiendomsselskap AS

- Styrets anbefaling er ØTK overtar prosjektet vist i punkt 3.3 (Finansielle eiendeler) ovenfor og avregnes mot gjeld hos eier.
- Østre Toten kommune overtar rettigheter og forpliktelser Vallejordet etter generalforsamling 11.06.2025
- Alle relevante kontrakter overtas i uendret form.
- Styret varsler herved ØTK om at ESAs retningslinjer i forbindelse med tomtekjøpet. Styret i ØTE fraskriver seg ansvaret rundt dette i denne avtalen.
- Denne Overdragelsesprotokoll blir signert og protokollført i ØTEs styremøte 23.04.2025 og oversendes til Østre Toten kommune.
- Overdragelsesprotokoll er vedlegg til «Generell Konserninternt Overdragelsesavtale» mellom partene som signeres i generalforsamling 11.06.2025.

Morten Aass
Styrets leder

Tormod Bratberg
Styremedlem

Sigbjørn Hemstad
Styremedlem

Notat til Styret – Verdssettelse ved konserninterne overføringer

Dato: 23. april 2025

Fra: Daglig leder Tom Runar

Til: Styret i Østre Toten Eiendomsselskap AS

Emne: Verdssettelsesprinsipp ved konserninterne overføringer – bruk av bokført verdi

1. Bakgrunn

I forbindelse med beslutning fra kommunaldirektør om konsernintern virksomhetsoverdragelse fra Østre Toten Eiendomsselskap AS til Østre Toten kommune, er det reist spørsmål om hvilken verdi som skal legges til grunn ved overføringen av eiendeler og prosjekter.

2. Verdssettelsesprinsipp – bokført verdi

Det er vanlig og anbefalt praksis at overføring av eiendeler og virksomhet internt i et konsern skjer til **bokført verdi**, ikke markedsverdi. Dette følger av:

a) God regnskapsskikk og Regnskapsloven § 4-1

- Regnskapsloven § 4-1 krever at regnskapet skal gi et **rettviseende bilde** og følge **god regnskapsskikk (GRS)**.
- Bokført verdi sikrer konsistens og hindrer kunstige verdijusteringer innad i konsernet.

b) Norsk Regnskaps Standard (NRS)

- NRS 19 Konsernregnskap** og **NRS(F) Fusjon** anbefaler bruk av bokførte verdier ved konserninterne overføringer.
- Dette følger av det såkalte **kontinuitetsprinsippet**, som innebærer at eiendeler og forpliktelser overføres med samme regnskapsmessige verdi for å opprettholde regnskapsmessig kontinuitet i konsernet.

c) Skatteloven

- Ved konserninterne overføringer vil også kontinuitet i skattemessige verdier være viktig for å sikre **skattefrihet** ved interne transaksjoner, jf. skatteloven kap. 11 og § 11-21.

3. Aksjelovens rolle

Aksjeloven regulerer **formelle og selskapsrettslige forhold** som:

- vedtakskompetanse (styret/generalforsamling),
- forsvarlig egenkapital og likviditet (§ 3-4)
- krav til dokumentasjon og godkjenning ved transaksjoner med nærstående (§ 3-8).

Aksjeloven pålegger ikke spesifikt hvilken verdi som skal benyttes i en konsernintern overføring, men krever at transaksjonen er **forsvarlig, dokumentert og i samsvar med selskapets og aksjonærenes interesser**.

4. Praktisk implikasjon for vår overdragelse

- Alle aktiva overføres til bokført verdi i henhold til konsernets regnskapsprinsipper.
- Eventuell konsernintern godtgjørelse eller internpris fastsettes og dokumenteres særskilt, f.eks. gjennom konsernintern avtale eller justeringsoppgjør. Noe eier må stå for.

5. Anbefaling

Det anbefales at styret slutter seg til at overdragelsen skjer til **bokført verdi**, i tråd med god regnskapsskikk og praksis ved konserninterne overføringer.

Mvh



Tom Runar Lie

Daglig leder