

Årsrapport

2021

20





INNHOOLD

Hovedbegivenheter 2021 og fremtidsutsikter	7	Kirkehaugsveien 2-4.....	40
Selskapsstruktur og forretningsområder	11	Huseby.....	42
Bøhler Gruppen	14	Sjøflyhavna.....	44
- forretningsidé	14	Boibyen.....	46
- nøkkeltall	14	Oversikt boligprosjekter.....	48
Macama AS.....	17		
- forretningsidé	17		
- nøkkeltall	20		
Bøhler Invest AS.....	23		
- forretningsidé	23		
- nøkkeltall	23		
Scandinavian Development AS.....	25		
- forretningsidé	25		
- nøkkeltall	25		
Constructive Development AS.....	27		
- forretningsidé	27		
- nøkkeltall	27		
PROSJEKTENE			
Torshovhøyden, Sandakerveien 56.....	30		
Gullaug, Lier.....	32		
Kexstaden 1888.....	36		
Kirkegårdsgata 2-4-6.....	38		



Hovedbegivenheter i 2021 og fremtidsutsikter

HOVEDBEGIVENHETER

Eiendomsmarkedet utviklet seg godt gjennom Covid-19 i 2021, hvor gruppen fikk et resultat inkl. Bøhler Invest på - 3,6 MNOK før skatt. Resultatet ble sterkt påvirket av den betydelige nedskrivningen i Kalera.

MILLS-KVARTALET – BOLIGPROSJEKT PÅ LØKKA

147 leiligheter ble overlevert i 2021, som var det største boligprosjektet i indre Oslo. Prosjektet har fått en svært god omtale i media og kan karakteriseres som svært vellykket i forhold til bærekraft, arkitektur, prosjektets kvaliteter og uteområdene. I tillegg leveres det en 4-avdelings barnehage, samt utadrettet virksomhet på gateplan. Alle leiligheter er innflyttet. Det gjenstår dessverre siste avklaring med Oslo kommune i forhold til 4 avdelings barnehage, som forventes avklart tidlig i 2022. Oslo kommune har ansvaret for gjennomføring og åpning av ny barnehage samt utomhus arealer.

STALLEN – BOLIGPROSJEKT, MILLS-KVARTALET PÅ LØKKA

Stallen er en unik enebolig tilknyttet Mills-kvartalet som en egen seksjon. Boligen er på to etasjer med egen privat takterasse med god kvalitet og god arkitektur. Stallen ligger ute i markedet for salg.

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 – BOLIGPROSJEKT, SAMME KVARTAL SOM MILLS-KVARTALET

Kirkegårdsgata 2-4-6 er et rehabiliteringsprosjekt av 25 eksisterende leiligheter i tillegg til utbygging av 7 loftsleiligheter. Leilighetene vil få god standard og vil fremstå som attraktive leiligheter på Grünerløkka. Som en del av prosjektet rehabiliteres fasaden, utomhus og felles trapperom. Prosjektet er ferdigstilt fra KF Entreprenør og leilighetene er lagt ut i markedet for salg januar 2022. Leilighetene er etablert som et borettslag.

TORSHOVHØYDEN – BOLIGPROSJEKT

Består av ca. 130 boliger fordelt på 4 enkelt prosjekter inkl. parkering, næring/kafeer og et stort opparbeidet uteareal. Prosjektet er blitt svært godt mottatt i markedet. Sydblokka er utsolgt. Det gjenstår 2 leiligheter i Adm.blokka og 3 leiligheter i Vestblokka ved utgangen av 2021. Høyblokka består av 60 leiligheter med en fantastisk beliggenhet. De fleste leilighetene får utsikt over Oslo som forventes å

legges ut for salg 2.-3. kvartal 2022. Høyblokka har en svært god beliggenhet på eiendommen med totalt 11. etasjer med en fantastisk utsikt fra 4. etg. og opp til 11. etg. Bygget har Oslos flotteste felles takterasse.

HUSEBY – BOLIGPROSJEKT CA. 200 LEILIGHETER

Arbeidene mot Plan- og bygningsetaten og regulering har hatt en god fremdrift. Dessverre kom det en overraskende mail fra Plan- og bygningsetaten hvor saksbehandler var trukket ut av prosjektet på oppløpssiden for andre prioriterte prosjekter «hva det måtte innebære». Dette ble en svært uheldig innvirkning på fremdriften for Huseby prosjektet. Pr. utgangen av 2021 var det fortsatt ingen saksbehandler på plass. Det forventes en rask avklaring med Plan- og bygningsetaten på nyåret 2022. Foruten boliger vil det være næring i 1. etg. Huseby prosjektet ligger i et knutepunkt ved Hovseter stasjon. Det forventes en god fremdrift i 2022 i samarbeid med Plan- og bygningsetaten i det videre reguleringsarbeidet. Prosjektet vil få høy fokus på bærekraft og arkitektur. Vi forventer byggestart tidlig i 2024.

GULLAUG – CA. 4.000 BOLIGER OG 300.000 KVM NÆRING

Gullaug består av ca. 4.000 boliger, 200.000 kvm næring. I tillegg et større jordbruksareale hvor Gullaug Utvikling er pålagt et salg av Lier kommune. Forventes avklart 2. kvartal 2022. Reguleringsarbeidet er blitt forsinket på nytt på grunn av avklaring av alternativ trasevalg av E134. Det er tett dialog mellom Statens Vegvesen og Lier kommune og det forventes at kommunedelplan for E134 vedtas 3. kvartal 2022. Det er også noen utfordringer i forhold til nytt renseanlegg som hele Lier, inklusive Gullaug er avhengig av. Det forventes at det meste bør være på plass høsten 2022, og at kommunedelplanen for Gullaug bør stadfestes innen 4. kvartal 2022.

KEXSTADEN 1888, KUNGÄLV (GØTEBORG)

Kungälv prosjektet vil bestå av ca. 2.000 boliger, næringsutbygging, kontor, infrastruktur, kafeer, restauranter, dagligvareforretning m.m. Det vil være det største boligutviklingsprosjektet i Kungälvs historie. Reguleringsarbeidet har kommet svært godt i gang i samråd med Kungälv kommune og våre reguleringsarkitekter, konsulenter m.m.

Vi har følgende hovedpunkter i fremdrift:

- Planprogram med visjon og struktur, 1. halvår 2022
- Høringer og Politisk behandling planprogram. 2. halvår 2022
- Godkjent planprogram, 1. kvartal 2023
- Utarbeide detaljplan, 2023
- 2024, vedtatt detaljplan og byggestart

Regulering og ideutvikling ledes av Scandinavian Development i egen avtale med prosjektselskapet Fabrikarna 4 og 11 AB som er eiet av Orkla Eiendom og Macama.

KIRKEHAUGSVEIEN 2-4 – BOLIGPROSJEKT

22 leiligheter bestående av rekkehus og leiligheter. Vil ligge svært attraktivt til på tvers over inngangsdøren til Mustad og med den betydelige utviklingen som skal skje i Mustad prosjektet. Prosjektet består av rekkehus og et leilighetsbygg. Prosjektet forventes ferdigregulert i årsskiftet 2022/2023. Orientering til markedet vil skje omgående etter oversendelse til politisk behandling, antatt våren 2022. Prosjektet fremstår med en god arkitektur og vil ha en fantastisk utsikt ut mot Lysakerfjorden og Oslofjorden. Prosjektet har en god fremdrift i planprosessen mot Plan- og bygningsetaten.

BJERKE UTVIKLING

Bjerke Utvikling AS, et prosjekt tilrettelagt av Fearnley Securities, har kjøpt Refstadveien 60-74 i Oslo, hvor Macama har gått inn som eier i tillegg til Scandinavian Development som står for regulering, ideutvikling og Constructive Development står for byggestyring. Begge i egen avtale med eierselskapet. Eiendommen utgjør ca. 5 500 kvm tomt. Den ene delen er bebygget med ca. 10 760 kvm bygningsmasse og den andre delen er ubebygget med et vesentlig utviklingspotensial. Dagens leieinntekter utgjør MNOK 10. Planen er å utvikle eiendommen til totalt ca. 18.000 kvm næring. De neste 10-15 årene vil det skje mye på Bjerke, med en planlagt utvikling av rundt 1 900 boliger på naboeiendommen over de neste ti årene.

FINANSIELLE INVESTERINGER

Macamas største investeringer ligger i Arendal Fossekompagni, Kalera, Orkla og Kongsberg Gruppen. I 2021 har det vært en særdeles god aksjeutvikling i Arendal Fossekompagni, som har gitt et betydelig utbytte i 2021. Det motsatte kan sies om Kalera. Orkla har hatt en positiv utvikling.

2021 har vært et aktivt år for gruppen. Det har vært et betydelig arbeid mot Plan- og bygningsetaten i forhold til regulering av både større og mindre prosjekter som har blitt forsinket av Plan- og bygningsetaten. Det har vært en

uheldig utvikling med bytte av saksbehandlere som begrunnes med andre prioriterte oppgaver. Forventer en god fremdrift for våre prosjekter inn i 2022.

COVID-19

Alle selskapenes prosjekter har til enhver tid fulgt gjeldende smittevernrestriksjoner. Vil overvåkes inn i 2022 gjennom spesielt HMS ansvarlig i Constructive Development mot våre entreprenører.

EIENDOM

SJØFLYHAVNA KRO

Sjøflyhavna Kro har blitt påvirket av Covid-19 i 2021. Totalt sett har vi kommet godt igjennom 2021 og er godt fornøyd med den innsatsen som er gjort fra våre drivere i samarbeid med eier. I tillegg er det mye som skjer rundt Sjøflyhavna Kro i forhold til utviklingsmuligheter akvarium og andre muligheter gjennom Selvaag. Vi har god kontakt med Selvaag, OBOS og Bærum kommune i forhold til de muligheter som ligger for Sjøflyhavna om nybygg og utvidelser, samt våre relativt store tomteområder rundt Sjøflyhavna. Dette vil bli satt ytterligere fokus på inn i 2022.

MØLLETOPPEN

Scandinavian Development har konkludert med å gå for et salg av Mølletoppen for eksisterende utleieleiligheter inkl. parkering i 2022.

ØVRIGE NÆRINGSAREALER

De øvrige næringsarealer ligger det vesentlige i de enkelte utbyggingsprosjekter.

FREMTIDSUTSIKTER

2021 ble et godt år for Bøhler-Gruppen. Vi går positivt inn i 2022 spesielt i forhold til våre betydelige eierandeler i utviklingsprosjekter innenfor bolig og næring/kontor med svært gode beliggenheter og sentralt i Oslo området. I tillegg til Gullaug Utvikling i Lier kommune. Utvikling av Kex området, forstad til Gøteborg hvor det skal utvikles ca. 2.000 boliger i tillegg til kontor/næring på gateplan. En betydelig kaifront med promenade og restauranter, båthavner osv. I tillegg til dette videreutvikling av boligprosjektene Huseby, Kirkehaugsveien 2-4, salg av Kirkegårdsgaten 2-4-6, leiligheter, Bjerke Utvikling bydelsenter med eksisterende bygning og nytt kontorbygg. I 2021 ble det ytterligere forsterkning av tomtebanken som nå er på ca. 35 milliarder.

Når det gjelder boligmarkedet inn i 2022 spiker det veldig hva man tror om Oslo markedet. Vår prognose er at vi får en hyggelig reise i 2022 med ytterligere forsterkning i 2023 og 2024. Bøhler-Gruppen har eksponert seg innenfor Oslo området og utkant området i forhold til Lier kommune med ca. 4.000 boliger med all vesentlig småhus bebyggelse.



I tillegg vårt store stedsutviklingsprosjekt i Kungälv med ca. 2.000 boliger + gategulv, kontor, infrastruktur m.m.

Det forventes at aksjemarkedet vil kunne være utfordrende, men ut fra hovedpostene i Macamas portefølje føler vi oss trygge på at vi er godt posisjonert inn i 2022. Macamas portefølje i utbyggingsprosjekter mener vi skal stå godt rustet de nærmeste årene ut fra både størrelse og beliggenhet. Det er stor handlefrihet til å utnytte interessante investeringsprosjekter som selskapet har

under regulering.

Vi tror at dagens utfordring med makroøkonomiske klima gir gode investeringsmuligheter fortsatt innenfor vår strategi og våre forretningsområder. Vi forventer at de nærmeste årene vil styrke gruppens fremtidige inntjening ytterligere. Det foreligger betydelig merverdi i vår eiendomsportefølje «tomtebank» ut fra bokført verdi pr. 31.12.2021. Det samme gjelder eiendommer, felles kontrollert virksomhet bokført finansielle anleggsmidler.



Selskapsstruktur og forretningsområder

Erik Bøhler AS ble stiftet i 1972 som en liten byggmesterbedrift som tok på seg oppdrag som ombygging, vedlikehold og reparasjoner. Ved inngangen til 1984 hadde selskapet et årlig byggevolum på rundt 100 MNOK.

I 1993 var Bøhler-Gruppen en betydelig entreprenør med en omsetning på MNOK 600 og ble høsten notert på Oslo Børs. Etter 4 år på børs ble Bøhler Entreprenør AS i 1997 fusjonert inn i Steen & Strøm ASA, som da var den største utvikler, eier og forvalter av kjøpesentre i Skandinavia. I 1999 ble selskapene som nå utgjør kjernen i vår fremtidige satsing etablert innen eiendomsutvikling, eiendomsinvesteringer, kapitalforvaltning, Bøhler Invest (1994), Macama (1999), Scandinavian Development (1999) og Constructive Development (2001).

Våre aktiviteter, som alle bærer preg av et aktivt eierskap, er fordelt innen forskjellige forretningsområder med hvert sitt driftsselskap og organisasjon.

MACAMA AS

Macama er holdingselskapet i gruppen og eies av Bøhler-familien. Selskapet investerer innen eiendomsutvikling, bolig, kontor, kjøpesentre, industri, aksjer, venture og fond. Pt er tomtebanken i gruppen i størrelsesorden NOK 35 milliarder.

EIENDOMSINVESTINGER/UTVIKLING

Disse består av Gullaug Utvikling, Mills-kvartal på Løkka, i tillegg til stedsutvikling med hovedvekt på boliger, Kungalv forstad til Gøteborg, Sandakerveien 56, Kirkehaugsveien 2-4, Kirkegårdsst. 2-4-6, Bjerke Utvikling og Huseby på Hovseter, samt noen mindre utviklingstomter for boliger.

LANGSIKTIGE INVESTERINGER

Arendal Fossekompagni, Orkla, Kalera, Kongsberg Gruppen, Sissener Canopus og Sissener Corp. Bond Fund.

VENTURE INVESTERINGER

Vår hovedsatsning innen venture er gjennom Credo Invest.

INDUSTRIUTVIKLING

Våre investeringer innen industri er samlet i skogselskapet Green Resources.

SCANDINAVIAN DEVELOPMENT AS

Er ansvarlig for regulering, ide- og eiendomsutvikling for alle eiendoms-prosjektene vi deltar i, både interne og eksterne.

CONSTRUCTIVE DEVELOPMENT AS

Ivaretar prosjektstyring og gjennomføring av prosjekter i Scandinavian Development og Macama sin regi i tillegg til eksterne kunder.

BØHLER INVEST AS

Privat investeringselskap eid av Bøhler-familien.

2021

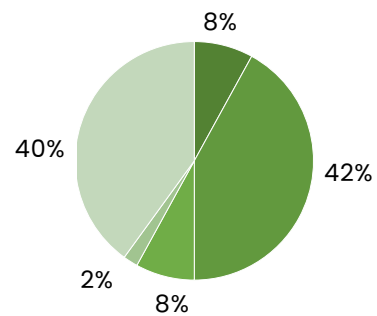
SELSKAPENE

Bøhler Gruppen

Satsing innefor boligutvikling, regulering, eiendomsutvikling og gjennomføring som er bedriftens kjernevirksomhet. Selskapenes resultat før skatt i 2021 er på NOK -3,6.

Hovedtall	2021	2020
Driftsinntekter	31.081.668	22.134.381
Driftsresultat	2.188.814	55.874
Netto finans	- 5.711.214	144.079.099
Årsresultat før skatt	-3.522.400	144.134.973

Enkelte tall er avrundet



BØHLER GRUPPEN 31.12.21

- Bank
- Aksjer og fond
- Sertifikater
- Industri
- Eiendomsutvikling og eiendeler

Ikke markedsbaserte eiendeler vurdert til kost. Industri er i regnskapet inkludert i posten aksjer og fond. Enkelte tall avrundet.

Bøhler gruppen	Beløp pr. 31.12.21	Prosent av total	Beløp pr. 31.12.20
Bank	59.892.701	8%	33.245.606
Aksjer og fond	333.100.501	42%	387.401.482
Sertifikater	65.218.478	8%	72.337.708
Industri	13.896.188	2%	16.209.553
Eiendomsutvikling og eiendeler	317.974.160	40%	339.818.641
Brutto Total sum	790.082.028	100%	849.012.990

Enkelte tall er avrundet





Macama

Macama er et holdingselskap heleid av Bøhler-familien. Virksomheten er konsentrert rundt aktivt og langsiktig eierskap innen eiendomsutvikling, bolig, kontor og kjøpesenter. I tillegg investeres det i industri, aksjer, venture og fond. Macama ble etablert i 1999.

FORRETNINGSIDE OG INVESTERINGSFILOSOFI

Macama investerer i eiendomsutviklingsprosjekter der det normalt legges opp til at Scandinavian Development ivaretar ideutvikling og regulering, og at Constructive Development står for prosjektstyring. Macama tar den økonomiske risikoen i slike prosjekter og mottar en betydelig del av kapitalgevinsten. Scandinavian Development og Constructive Development avlønnes med løpende honorarer og evt. suksess-fee direkte fra det aktuelle prosjektet. Denne kombinasjonen har vært svært vellykket.

Vi bygger vår investeringsfilosofi på verdiskapning gjennom aktivt eierskap. Aktivt eierskap innebærer i de fleste tilfeller at Macama forutsetter en betydelig eierandel i prosjektene og arbeider i tett partnerskap med selskapets ledelse og øvrige aksjonærer. Macama tilfører kapital mens utviklings- og gjennomføringskompetansen ligger i Scandinavian Development og Constructive Development som realiserer lønnsom vekst i de selskapene Macama investerer i.

Macama har organisert sin virksomhet innen følgende forretningsområder:

EIENDOM

Macamas hovedvirksomhet ligger innen utvikling av eiendomsprosjekter. De siste årene har boligprosjekter vært det største satsingsområdet. Macamas strategi er fortsatt å utvikle større utviklingsprosjekter innenfor bolig, kontor og næring med god beliggenhet og i samarbeid med solide finansielle og industrielle aktører. Vi kan konstatere at vi har lyktes med dette, og Macama er i dag en av de mest betydningsfulle aktørene innenfor utvikling og salg av boliger. Selskapet tar enten 100% eierandel i prosjektet, eller det kan være en aktiv eier med minimum 20% eierandel.

INDUSTRI GREEN RESOURCES

Selskapet er et norskeiet selskap etablert i 1995 og er det største privateide skogselskap i Sørøst Afrika.

I tillegg til skogplantasjene eier selskapet stort sagbruk og stolpeproduksjon i Tanzania og mindre industrianlegg i Uganda og Mosambik. Samlet kapasitet er ca. 100.000 m³ saget tømmer og bearbeiding av ca. 150.000 stolper til el-nettet.

Green Resources har vært gjennom tunge perioder, men pr utgangen av 2021 er de vesentlige tingene falt på plass. Macama ser positivt på Green Resources i et lengere perspektiv.

KALERA

Macama gikk inn i Kalera AS i 2015. Kalera produserer salat i innendørs reoler i såkalte "clean rom" som brukes i dataindustrien. 90% av all salat i USA produseres på tradisjonell måte i California hvor veksten avhenger av vær og vind, krever sprøytemidler og sendes på lastebil rundt omkring i landet.

Vertikal farming, som Kaleras metode heter, gir muligheten til å tilføre plantene nøyaktig optimal næringsblanding, temperatur og lys og man unngår bruk av sprøytemidler. Samtidig renses luften for all forurensing og bakterier som kan skade plantene, og man får et produkt som overgår organisk renhet og med høyere næringsinnhold.

Planter vokser i et vannbad, og Kaleras anlegg kan ligge tett ved der folk bor. Kalera har som ambisjon å bli verdens ledende vertical farmer. Så langt har selskapet anlegg i Orlando, Atlanta, Houston og Denver og arbeider med



utvikling av anlegg i Seattle, Columbus, Honolulu og Minnesota.

VERDIPAPIRER

Macamas langsiktige strategi er å ha 1/3 av midlene plassert i aksjer og aksjefond med en differensiert aksjeportefølje, som i hovedsak skal utgjøre ca 10 % av selskapets aktiva. Våre største aksjeposter er i Arendal Fossekompagni, Orkla ASA og Kalera. Det meste av aksjene til Arendal Fossekompagni ligger i Bøhler Invest/Bøhler privat.

ANNET/SAMFUNNSENKASJEMENT

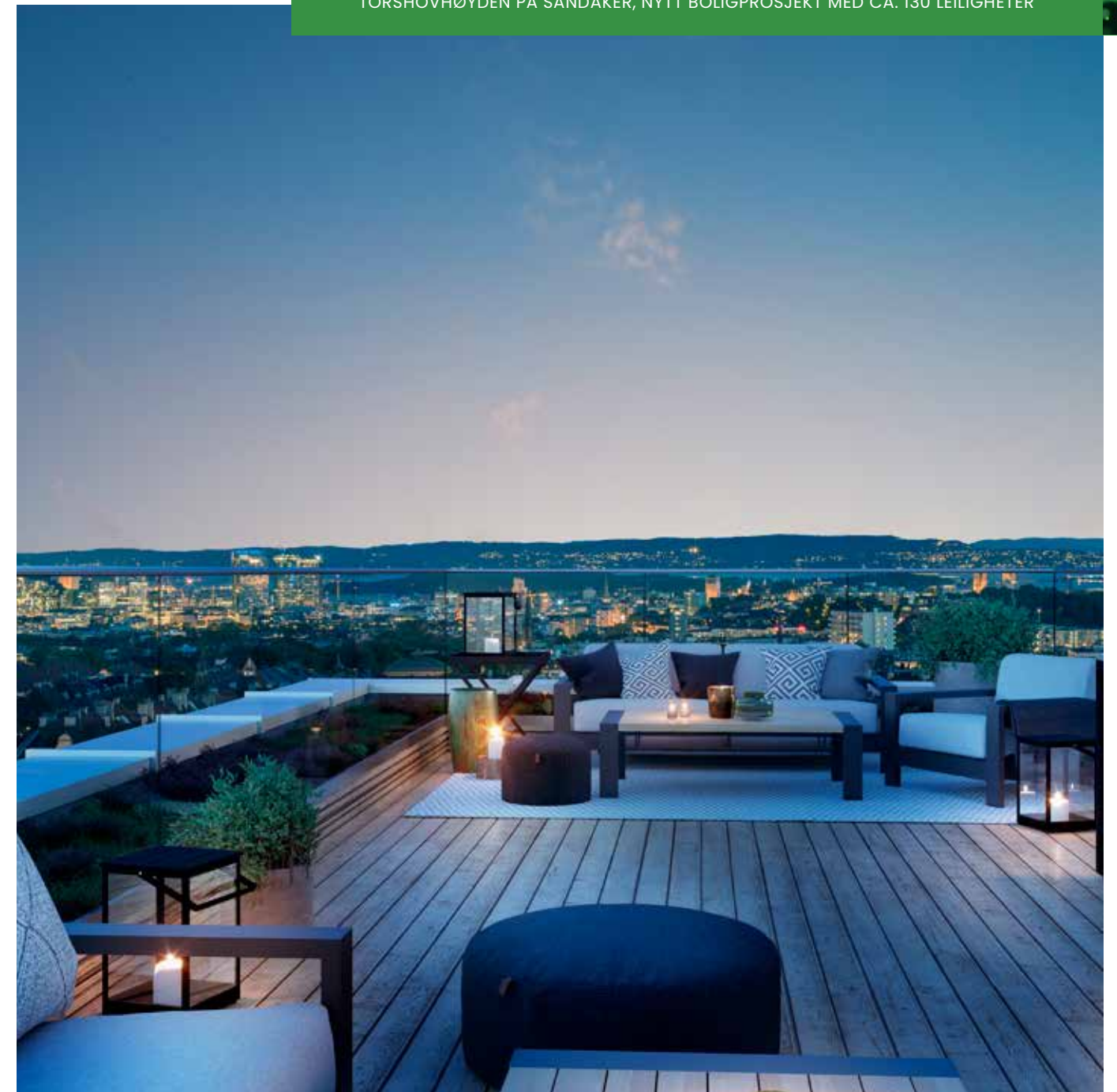
Macama har finansiert et familiehus i SOS-barnebyen i Arusha, Tanzania. I tilknytning til SOS-barnebyen har Macama finansiert et sosialsenter som huser kontoret til SOS-familieprogrammet. Macama har stått for rehabiliteringen av to nye hjem til to barnefamilier som får støtte av SOS-familieprogrammet. Rehabiliteringen var ferdigstilt i 2014 hvor målet med prosjektet var å oppgradere og sikre hjemmet slik at barna kan føle seg trygge.

ORGANISASJON OG MILJØ

Macama hadde ved utgangen av 2021 ingen ansatte. Det er en overordnet målsetting at gjennomføringen av de største prosjektene har egne organisasjoner mens støttefunksjoner outsources. Selskapet er engasjert i enkelte virksomheter som er potensielle kilder til forurensning. Styret legger vekt på at de enkelte styrer i portefølje-selskapene påser at selskapene drives forsvarlig og i tråd med de vedtatte retningslinjer for å forhindre og begrense miljøforurensning. Macama driver selv ikke miljøforurensende virksomhet.

STYRE OG LEDELSE

Erik Bøhler er administrerende direktør og styreformann i selskapet. Styret består for øvrig av Torill Bøhler, Camilla Bøhler Bjørk, Marius Bøhler og Marte Bøhler. Macama hadde ved årets slutt en egenkapital på MNOK 410,3. Etter styrets oppfatning ligger det et betydelig potensiale i de prosjektene som selskapet er deltaker i. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp med dette som betingelse.



Macama

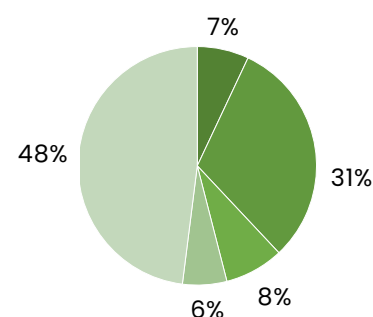
Konsernet fortsetter sin satsing på eiendomsutvikling, som er bedriftens kjernevirksomhet. Selskapet hadde et resultat før skatt i 2021 på MNOK - 92,7.

Selskapet har prosjekter under utvikling, regulering og bygging i størrelsesorden NOK 35 milliarder. Macamas egen eiendomsportefølje omfatter ca. 30.000 kvm. Macama har en betydelig portefølje sammen med andre industrielle

samarbeidspartnere. Eiendomsporteføljen omfatter boliger, kontor og næring. Macamas gevinst fra salg av boligprosjektene bokføres først ved ferdigstillelse og overlevering av boligene.

Hovedtall	2021	2020	2019	2018
Driftsinntekter	5.424.062	2.791.989	2.802.782	3.194.436
Driftsresultat	-3.569.300	-2.096.140	-2.538.597	- 2.738.133
Netto finans	-89.150.306	120.764.025	83.396.903	- 33.179.056
Årsresultat før skatt	-92.719.606	118.667.885	80.858.306	-35.917.189

Enkelte tall er avrundet



MACAMA 31.12.21

- Bank
- Aksjer og fond
- Sertifikater
- Industri
- Eiendomsutvikling og eiendeler

Ikke markedsbaserte eiendeler vurdert til kost. Industri er i regnskapet inkludert i posten aksjer og fond. Enkelte tall avrundet.

MACAMA	Beløp pr. 31.12.21	Prosent av total	Beløp pr. 31.12.20
Bank	45.885.566	7%	24.171.706
Aksjer og fond	199.957.923	31%	332.065.680
Sertifikater	48.408.043	8%	53.799.845
Industri	41.201.384	6%	43.567.168
Eiendomsutvikling og eiendeler	306.240.988	48%	328.088.698
Brutto Total sum	641.693.904	100%	781.693.098

Enkelte tall er avrundet

Overføringer

Overført fond for vurderingsforskjeller	324.394
Utbytte	19.990.000
Overført egenkapital	-111.628.211
Sum overføringer	-91.311.817

Scandinavian Development er et ledende foretak inneneiendomsutvikling i Norge, med aktiviteter rettet mot utbyggere og investorer.





Bøhler Invest Resultater

Bøhler Invest er et privat investeringselskap eid 100% av Bøhler-familien.

FORRETNINGSIDÉ

Bøhler Invest fungerer som et eierselskap for deres aksjer i de øvrige selskapene i Gruppen. Selskapet har en egenkapital på MNOK 177,7. Resultatet før skatt for 2021 ble for Bøhler Invest på MNOK 89,1.

HOVEDTALL	2021	2020	2019
Driftsinntekter	-	-	-
Driftsresultat	-87.003	-85.878	-79.000
Netto finans	89.201.295	27.713.583	-7.936.097
Årsresultat før skatt	89.114.292	27.627.705	-8.015.097

AKSJONÆRFORHOLD		
Aksjefordeling	Antall	Eierandel %
Erik Bøhler	1.202	60.1
Calinka AS	266	13.3
Leopard AS	266	13.3
Magenta Invest AS	266	13.3
SUM	2.000	100%

Scandinavian Development

Scandinavian Development er en eiendomsutvikler og opptrer som en aktiv eier hvor Macama tar enten 100 % eierandel i prosjektene, eller de kan være en aktiv deleier med min. 10 % eierandel.

FORRETNINGSIDÉ

Scandinavian Development er et ledende foretak innen eiendomsutvikling i Norge, med aktiviteter rettet mot utbyggere og investorer. Selskapet er engasjert innen bolig-, kontor- og handelsvirksomhet, og har prosjekter til en verdi av NOK 35 milliarder under utvikling.

ORGANISASJON OG MILJØ

Scandinavian Development hadde fem ansatte ved utgangen av 2021. Det er en overordnet målsetting at gjennomføringen av de største prosjektene har egne organisasjoner, slik at selskapet til enhver tid har en liten og effektiv stab. De fleste støttefunksjonene outsources. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet er tilnærmet lik null, og det har ikke vært behov for å iverksette særskilte arbeidsmiljøtiltak. Skader eller ulykker har ikke forekommet.

Selskapet er engasjert i enkelte virksomheter som er potensielle kilder til forurensning. Styret legger vekt på at de enkelte styrer i porteføljeselskapene påser at selskapet drives forsvarlig og i tråd med de vedtatte retningslinjer for å forhindre og begrense miljøforurensning. Selskapet driver selv ikke miljøforurensende virksomhet.

STYRE OG LEDELSE

Erik Bøhler er adm. direktør og styreformann i Scandinavian Development. Selskapet hadde ved årets slutt en egenkapital på 20,1 MNOK. Etter styrets oppfatning ligger det et betydelig potensiale i de prosjektene selskapet er deltaker i. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapene er satt opp med dette som betingelse.



Scandinavian Development resultater

Scandinavian Development hadde et resultat før skatt i 2021 på MNOK 4,5 av en omsetning på MNOK 13,0.

Selskapet har under bygging, utvikling og regulering prosjekter for NOK 35 milliarder innenfor bolig, kontor og handel.

Det er grunnlag for en ytterligere ekspansjon og betydelig verdiskapning i årene fremover gjennom de prosjektene selskapet er prosjektutvikler for.

HOVEDTALL	2021	2020	2019
Driftsinntekter	13.004.639	11.350.430	103.846.852
Driftsresultat	4.478.740	2.005.231	92.306.471
Netto finans	3.960	-303.296	-233.526
Årsresultat før skatt	4.482.700	1.701.934	92.539.727

AKSJONÆRFORHOLD		
Aksjefordeling	Antall	Eierandel %
Macama AS	1.000	100%

OVERFØRINGER	NOK
Overført fond for vurderingsforskjeller	-9.321
Avsatt utbytte / konsernbidrag	3.276.000
Overført annen egenkapital	16.310
SUM OVERFØRINGER	3.282.989

Constructive Development

Constructive Development opererer innenfor prosjektstyring, særlig innenfor kontor, bolig og handel og næringsutbygging.

FORRETNINGSIDÉ

Constructive Development jobber med prosjektstyring innen bolig, kontor, handel og næringsutbygging av prosjekter til en verdi av NOK 35 milliarder under utvikling.

ORGANISASJON OG MILJØ

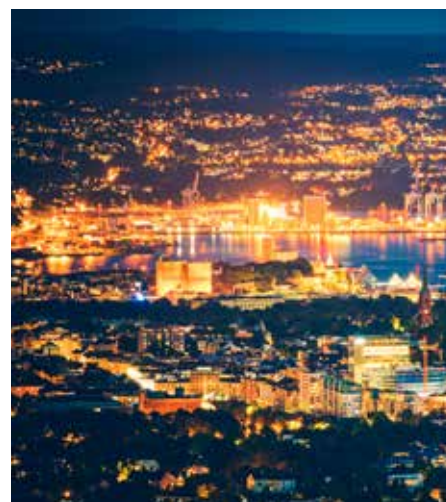
Constructive Development hadde fire ansatte ved utgangen av 2021. Constructive Development benytter i stor utstrekning outsourcing i forbindelse med prosjektledelse. Det er en overordnet målsetting at gjennomføringen av de største prosjektene har egne organisasjoner, slik at selskapet til enhver tid har en liten og effektiv stab samt at de fleste støttefunksjonene outsources.

Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet er tilnærmet lik null, og det har ikke vært behov for å iverksette særskilte

arbeidsmiljøtiltak. Skader eller ulykker har ikke forekommet. Selskapet er engasjert i enkelte virksomheter som er potensielle kilder til forurensning. Styret legger vekt på at de enkelte styrer i porteføljeselskapene påser at selskapet drives forsvarlig og i tråd med de vedtatte retningslinjer for å forhindre og begrense miljøforurensning. Selskapet driver selv ikke miljøforurensende virksomhet.

STYRE OG LEDELSE

Hans Olav Bjørk er adm. direktør. Selskapet hadde ved årets slutt en egenkapital på MNOK 4,0. Etter styrets oppfatning ligger det et betydelig potensiale i de prosjektene som selskapene er deltakere i. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapene er satt opp med dette som betingelse.



Constructive Development resultater

Constructive Development hadde et resultat før skatt i 2021 på MNOK 1,5 av en omsetning på MNOK 13,7.

Selskapet har under bygging, utvikling og regulering prosjekter for 35 milliarder innenfor bolig, kontor og handel. Det forventes fysisk igangsettelse av flere av de største utbyggingsprosjektene fra andre halvår 2023 med en

betydelig verdiskapning. Det er grunnlag for en ytterligere ekspansjon og betydelig verdiskapning i årene fremover gjennom de prosjektene selskapet driver prosjektstyring for.

HOVEDTALL	2021	2020	2019
Driftsinntekter	13.716.691	10.279.825	21.863.605
Driftsresultat	1.528.647	494.121	10.073.059
Netto finans	19.412	-3.023	69.812
Årsresultat før skatt	1.548.059	491.098	10.142.871

AKSJONÆRFORHOLD		
Aksjefordeling	Antall	Eierandel %
Macama AS	1.00	100%

NOK	
Overført fond for vurderingsforskjeller	-
Avsatt utbytte / konsernbidrag	1.287.000
Overført annen egenkapital	-100.313
SUM OVERFØRINGER	1.186.687

2021

PROSJEKTENE

Torshovhøyden på Sandaker

Prosjektet består av et større boligprosjekt på Torshov med høy arkitektur, med fokus på bærekraft som består av 4 byggeprosjekter, større næringsareal i Høyblokka og barnehage. Gode uteområder med grønne kvaliteter. Underjordisk parkering.

Torshovhøyden er et boligprosjekt med sentral beliggenhet på Torshov i Oslo der flere leiligheter vil få spektakulær utsikt. Totalt består prosjektet av ca. 130 leiligheter med parkeringskjeller fordelt på henholdsvis Sydblokka, Vestblokka, Administrasjonsblokka og Høyblokka. Prosjektet vil videre bestå av utadrettede virksomheter på gateplan mot Sandakerveien og parken, samt store uteområder

med grøntområder og lekeplasser. Deler av eiendommen er regulert til barnehage og det anlegges et underjordisk parkeringsanlegg.

EIERSKAP: Orkla 80% og Macama 20%



ET "BO I BYEN" PROSJEKT

**BO
I BY
EN**

"Bo i byen" er en ny boligportal som presenterer flere boligprosjekter i Oslo i Bøhler-Gruppens regi. Her gjør vi det lett for boligkjøpere å finne drømmeboligen. www.boibyen.no





GULLAUG
Grønne Lier



Gullaug Fjordby, Lier

– Et lite stykke hverdagsferie!

GULLAUG UTVIKLING – AMBISJONER

Målsetningen er å bygge en liten, men levende grønn by hvor det skal skapes et unikt bymiljø av høy kvalitet

med fokus på bærekraftige og miljøvennlige løsninger for energi, transport, materialvalg og det gode nærmiljø. Det vil bli lagt opp til en god miks av småhusbebyggelse,

boliger, handel, kontor og kultur, i tillegg til aktivitetsplasser for store og små. Det forventes å bli ca. 4.000 boliger og ca. 300.000 kvm næringsarealer.

Regulerings arbeidet er fortsatt forsinket, men på den positive siden i 2021 ble E 134 økonomisk sikret slik at prosjektet blir realisert. Det gjenstår fortsatt endelig trasevalg som forventes å skje tidlig i 2022. I tillegg er det noe forsinkelser med renseanlegget som skal etableres inn i fjellet ved Gullaug Utvikling som i utgangspunktet skal dekke Lier og Drammensområdet,

og som er svært viktig for Gullaug Utvikling. Reguleringsplanen er forsinket igjen, og det forventes vedtatt kommunedelplan 4. kvartal 2022.

Scandinavian Development har ansvaret for regulering, prosjektutvikling, salg, markedsføring, utleie og forvaltning i egen avtale med Gullaug Utvikling AS. Constructive Development har ansvaret for prosjektstyring i egen avtale med Gullaug Utvikling AS.

EIERSKAP: Macama 20%





Kexstaden 1888

Ca. 2000 boliger, næring, kafeer restauranter, sosial infrastruktur m.m. og et areal på hele 84.000 kvm. Kexstaden 1888 i Kungälv kommune nord for Gøteborg har en fantastisk beliggenhet mot Nordre älv. Arbeidet med regulering er kommet i gang for bolig og næringsformål.

Kexstaden 1888 i Kungälv kommune, nord for Gøteborg, har en fantastisk beliggenhet mot Nordre älv. Området skal reguleres til bolig og næringsformål.

EIERE

Orkla Eiendom 80% og Macama 20%

GJENNOMFØRING

Scandinavian Development har ansvaret for ideutvikling og regulering i egen avtale med Fabrikerna 4 och 11 Holding AB, og Constructive Development har ansvaret for prosjektstyring i egen avtale med samme selskap.



Kirkegårdsgata 2-4-6

7 lekre loftsleiligheter og 25 leiligheter på Grünerløkka.
Salgsstart fra uke 1 i 2022.

Kirkegårdsgata 2-4-6 er tre sammenhengende bygårder sentralt på Grünerløkka der det oppføres 7 nye loftsleiligheter med god standard, god takhøyde og vestvendte balkonger for noen av leilighetene.

Videre kommer det 25 leiligheter i de samme bygårdene som blir rehabilitert og pusset opp. Leilighetene har gode planløsninger og gode etasjehøyder

EIERSKAP: Macama 20%



ET "BO I BYEN" PROSJEKT

**BO
IBY
EN**

"Bo i byen" er en ny boligportal som presenterer flere boligprosjekter i Oslo i Bøhler-Gruppens regi. Her gjør vi det lett for boligkjøpere å finne drømmeboligen. www.boibyen.no



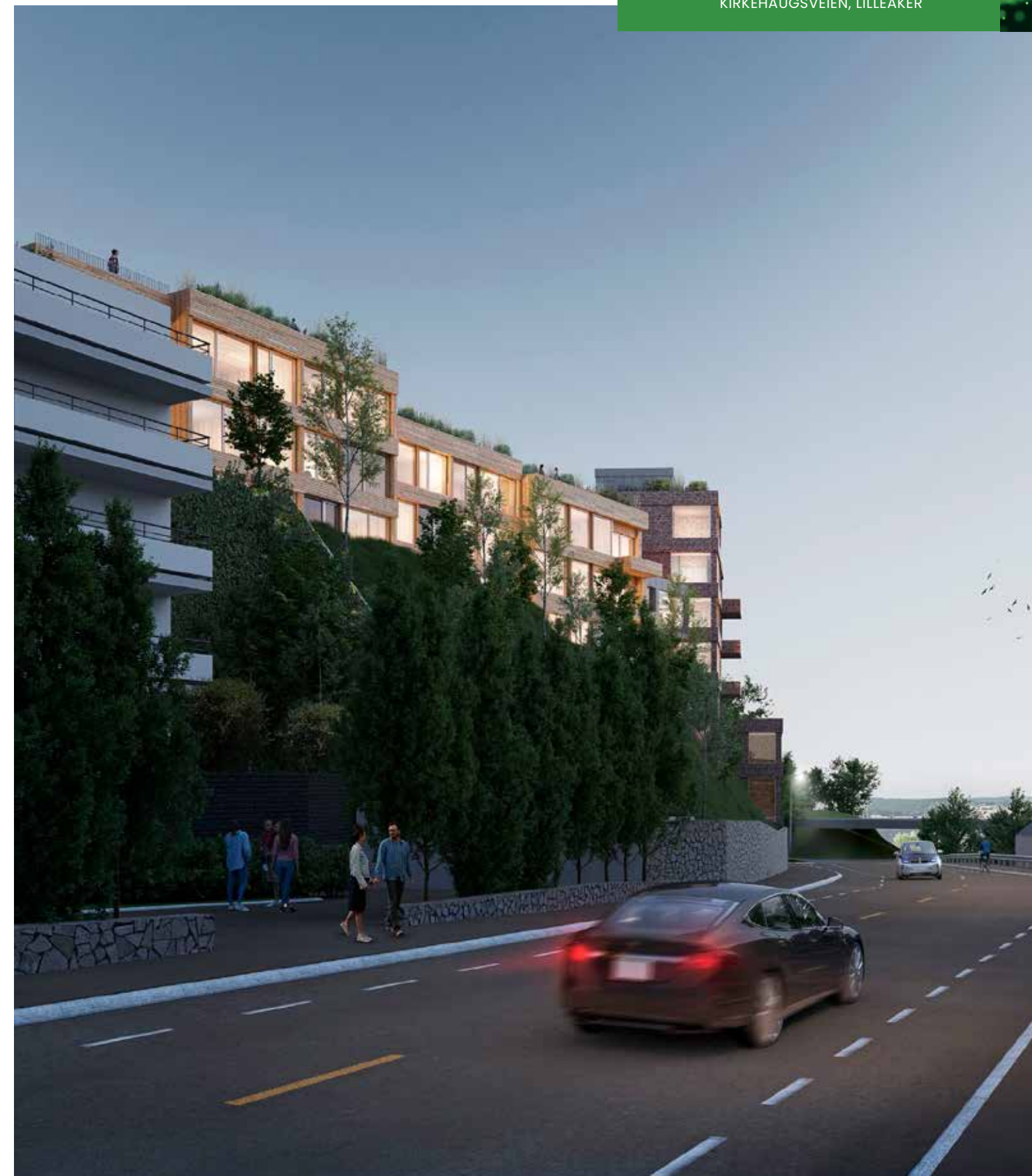
Kirkehaugsveien 2-4

Prosjektet består av 22 leiligheter på Lilleaker på en høyde og er nærmeste nabo til CC Vest.

Kirkehaugsveien 2-4 består i dag av eneboligbebyggelse og har et samlet areal på 3000 m². Eiendommene ligger attraktivt til ved knutepunkt Lysaker og har et betydelig utviklingspotensial. Det er startet en reguleringsprosess for å utvikle eiendommene til attraktive leiligheter med utsikt over fjorden med nærhet til offentlig kommunikasjon og den kommende Lysakerbyen tett

opp til CC Vest kommende storslåtte utvikling. Det har vært god utvikling i regulerings arbeidet overfor Plan- og bygningsetaten. Forventer at planforslag for Kirkehaugsveien 2-4 vil oversendes til politisk behandling i 1. kvartal 2022 og vedtatt plan vinteren 22/23.

EIERSKAP: Macama 50%



Huseby

Ca. 200 leiligheter på Huseby

Gamle Hovsetervei 3 består i dag av det gamle pikeinternatet på Hovseter og en rektorbolig. Eiendommen har et betydelig utviklingspotensial med en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til gode kollektive tilbud, kort avstand til Nordmarka og gåavstand til Røa der du finner en rekke butikker og kafeer. Scandinavian Development har startet reguleringsarbeidene for utvikling av attraktive og bærekraftige leiligheter. Det har vært et godt samarbeid med Plan- og bygningsetaten i forhold til

reguleringsarbeidet. Forventer at endelig planforslag kan sendes til politisk behandling før sommeren 2022, og vedtatt regulering våren 2023. Salgsstart i 2023.

Regulering/ ideutvikling gjennomføres av Scandinavian Development. Prosjektstyring gjennomføres av Constructive Development. Begge selskapene i egen avtale med eierselskapet.

EIERSKAP: Macama 20%



Sjøflyhavna

En populær strandperle

Den ærverdige Sjøflyhavna ble åpnet som serveringssted for første gang i 1949, da Spisevognselskapet etablerte seg på Fornebu. Sjøflyhavna er i dag fredet og rehabilitert i sitt opprinnelige uttrykk, og er fullt utleid og drives som restaurant/kro.

Det er store planer rundt Sjøflyhavna gjennom Selvaag i forhold til kontor og næringsutvikling og akvarium. Sjøflyhavna har spilt inn et nytt bygg og et påbygg på sin eiendom og utvikling av kaifronten.

Eierskap Canica 50 % og Macama 50 %.



BO IBY EN

...er en nyboligportal utviklet av oss
hvor vi presenterer våre
boligprosjekter i sentrale Oslo.

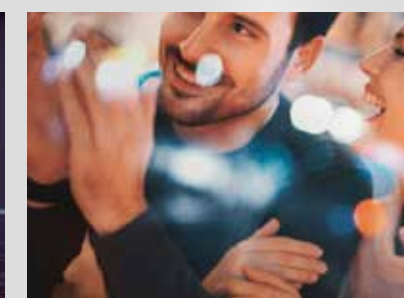
Her gjør vi det enkelt for boligkjøpere i Oslo-området å
finne den boligen som passer dem best, samtidig som
de kan følge med på våre nye prosjekter.

Torshovhøyden er et av våre
nybolig prosjekter. Dette er en kombinasjon
mellom nybygg og rehabilitering.



Boibyen fikk i 2021 oppdatert hjemmeside.
Ny design og enklere navigasjon.

WWW.BOIBYEN.NO




Stadig nye boligprosjekter kommer for salg. Her er et knippe av våre prosjekter.

- 01 – Gullaug, Lier
- 02 – Mills-kvartal, Günerløkka
- 03 – Sofienlunden, Skøyen
- 04 – Kirkehaugsveien 2-4
- 05 – Kirkegårdsgt 2-4-6
- 06 – Torshovhøyden
- 07 – Huseby, Hovseter
- 08 – Bjerke Bydelscenter
- 09 – Orkla Atrium, Skøyen
- 10 – Sjøflyhavna, Fornebu
- 11 – Kexstaden 1888, Kungälv, forstad til Göteborg. Ca. 2000 boliger + gategulv, sosial infrastruktur m.m.



2021



T+47 24 11 56 56

PARKVEIEN 33 / 0258 / OSLO / NORWAY

SCD.NO