



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 376 007
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	DRAMMEN HELSEPARC AS
Forretningsadresse:	Ilebergveien 3 3011 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gøril Bergh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	10 598 329	7 848 827
Sum inntekter		10 598 329	7 848 827
Kostnader			
Lønnskostnad	3	7 709 618	2 838 473
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	107 924	21 049
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	0	0
Annen driftskostnad	3	13 733 284	9 439 043
Sum kostnader		21 550 826	12 298 565
Driftsresultat		-10 952 497	-4 449 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	22 549 567	5 208 694
Annen renteinntekt		34 198	0
Sum finansinntekter		22 583 765	5 208 694
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	0	0
Annen rentekostnad		22 084 185	5 124 499
Annen finanskostnad	7	102 418 385	0
Sum finanskostnader		124 502 570	5 124 499
Netto finans		-101 918 805	84 195
Ordinært resultat før skattekostnad		-112 871 302	-4 365 543
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-112 871 302	-4 365 543
Årsresultat		-112 871 302	-4 365 543
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-112 871 301	-4 365 543
Sum overføringer og disponeringer		-112 871 301	-4 365 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	530 570	175 846
Sum varige driftsmidler		530 570	175 846
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	101 956 583	101 956 583
Lån til foretak i samme konsern	7,8	468 836 628	277 475 638
Sum finansielle anleggsmidler		570 793 211	379 432 221
Sum anleggsmidler		571 323 781	379 608 067
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	468 969	0
Andre fordringer		245 448	195 421
Sum fordringer		714 417	195 421
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 805 612	4 938 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 805 612	4 938 725
Sum omløpsmidler		2 520 029	5 134 146
SUM EIENDELER		573 843 810	384 742 213

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Selskapskapital	11,13	58 000 000	58 000 000
Overkurs	11	72 000 000	72 000 000
Sum innskutt egenkapital		130 000 000	130 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	131 326 501	18 455 200
Sum opptjent egenkapital		-131 326 501	-18 455 200
Sum egenkapital		-1 326 501	111 544 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	485 000 000	190 000 000
Langsiktig konserngjeld	14	100 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	14	83 665 323	79 534 028
Sum annen langsiktig gjeld		568 765 323	269 534 028
Sum langsiktig gjeld		568 765 323	269 534 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 884 738	776 625
Betalbar skatt	10	0	0
Skyldige offentlige avgifter		856 137	1 507 938
Annen kortsiktig gjeld		2 664 113	1 378 821
Sum kortsiktig gjeld		6 404 988	3 663 384
Sum gjeld		575 170 311	273 197 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		573 843 810	384 742 212



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	3	7 709 618	2 838 473
Aktiverte prosjektkostnader	4	-6 225 468	-1 593 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	107 924	21 049
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	105 528 919	0
Annen driftskostnad	3	13 848 512	7 619 254
Sum kostnader		120 969 505	8 885 648
Driftsresultat		-120 969 505	-8 885 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	0	0
Annen renteinntekt		37 944	27 167
Sum finansinntekter		37 944	27 167
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	0	0
Annen rentekostnad		4 131 336	2 310 542
Annen finanskostnad	7	630	
Sum finanskostnader		4 131 966	2 310 542
Netto finans		-4 094 022	-2 283 375
Ordinært resultat før skattekostnad		-125 063 527	-11 169 023
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-125 063 527	-11 169 023
Årsresultat		-125 063 527	-11 169 023



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	101 198 907	101 198 907
Anlegg under utførelse	5	451 421 201	266 000 413
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	530 570	175 846
Sum varige driftsmidler		553 150 678	367 375 166
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7,8	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		553 150 678	367 375 166
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	0
Andre fordringer		5 847 515	9 740 262
Sum fordringer		5 847 515	9 740 262
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	23 921 132	25 871 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 921 132	25 871 284
Sum omløpsmidler		29 768 647	35 611 546
SUM EIENDELER		582 919 325	402 986 712

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,13	58 000 000	58 000 000
Overkurs	11	72 000 000	72 000 000
Sum innskutt egenkapital		130 000 000	130 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	154 889 238	29 825 711
Sum opptjent egenkapital		-154 889 238	-29 825 711
Sum egenkapital		-24 889 238	100 174 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	485 000 000	190 000 000
Langsiktig konserngjeld	14	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	14	83 665 317	79 534 028
Sum annen langsiktig gjeld		568 665 317	269 534 028
Sum langsiktig gjeld		568 665 317	269 534 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 622 996	30 391 635
Betalbar skatt	10	0	0
Skyldige offentlige avgifter		856 137	1 507 938
Annen kortsiktig gjeld		2 664 113	1 378 821
Sum kortsiktig gjeld		39 143 246	33 278 394
Sum gjeld		607 808 563	302 812 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		582 919 325	402 986 711



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 614637

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 376 007
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRAMMEN HELSEPARC AS
Forretningsadresse: Ilebergveien 3
3011 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gøril Bergh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.08.2024



Organisasjonsnr: 919 376 007
DRAMMEN HELSEPARK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	10 598 329	7 848 827
Sum inntekter		10 598 329	7 848 827
Kostnader			
Lønnskostnad	3	7 709 618	2 838 473
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	107 924	21 049
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	0	0
Annen driftskostnad	3	13 733 284	9 439 043
Sum kostnader		21 550 826	12 298 565
Driftsresultat		-10 952 497	-4 449 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	22 549 567	5 208 694
Annen renteinntekt		34 198	0
Sum finansinntekter		22 583 765	5 208 694
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	0	0
Annen rentekostnad		22 084 185	5 124 499
Annen finanskostnad	7	102 418 385	0
Sum finanskostnader		124 502 570	5 124 499
Netto finans		-101 918 805	84 195
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-112 871 302	-4 365 543
Årsresultat		-112 871 302	-4 365 543
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-112 871 301	-4 365 543
Sum overføringer og disponeringer		-112 871 301	-4 365 543



Udekket tap	11	131 326 501	18 455 200
Sum opptjent egenkapital		-131 326 501	-18 455 200
Sum egenkapital		-1 326 501	111 544 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	485 000 000	190 000 000
Langsiktig konserngjeld	14	100 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	14	83 665 323	79 534 028
Sum annen langsiktig gjeld		568 765 323	269 534 028
Sum langsiktig gjeld		568 765 323	269 534 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 884 738	776 625
Betalbar skatt	10	0	0
Skyldige offentlige avgifter		856 137	1 507 938
Annen kortsiktig gjeld		2 664 113	1 378 821
Sum kortsiktig gjeld		6 404 988	3 663 384
Sum gjeld		575 170 311	273 197 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		573 843 810	384 742 212



Organisasjonsnr: 919 376 007
DRAMMEN HELSEPARK AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	3	7 709 618	2 838 473
Aktiverte prosjektkostnader	4	-6 225 468	-1 593 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	107 924	21 049
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	105 528 919	0
Annen driftskostnad	3	13 848 512	7 619 254
Sum kostnader		120 969 505	8 885 648
Driftsresultat		-120 969 505	-8 885 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	0	0
Annen renteinntekt		37 944	27 167
Sum finansinntekter		37 944	27 167
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	0	0
Annen rentekostnad		4 131 336	2 310 542
Annen finanskostnad	7	630	
Sum finanskostnader		4 131 966	2 310 542
Netto finans		-4 094 022	-2 283 375
Ordinært resultat før skattekostnad		-125 063 527	-11 169 023
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-125 063 527	-11 169 023
Årsresultat		-125 063 527	-11 169 023



Organisasjonsnr: 919 376 007
DRAMMEN HELSEPARK AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Anlegg under utførelse	5	101 198 907	101 198 907
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	451 421 201	266 000 413
Sum varige driftsmidler		553 150 678	367 375 166
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7,8	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		553 150 678	367 375 166
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	0
Andre fordringer		5 847 515	9 740 262
Sum fordringer		5 847 515	9 740 262
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	23 921 132	25 871 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 921 132	25 871 284
Sum omløpsmidler		29 768 647	35 611 546
SUM EIENDELER		582 919 325	402 986 712
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,13	58 000 000	58 000 000
Overkurs	11	72 000 000	72 000 000



Sum innskutt egenkapital		130 000 000	130 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	154 889 238	29 825 711
Sum opptjent egenkapital		-154 889 238	-29 825 711
Sum egenkapital		-24 889 238	100 174 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	485 000 000	190 000 000
Langsiktig konserngjeld	14	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	14	83 665 317	79 534 028
Sum annen langsiktig gjeld		568 665 317	269 534 028
Sum langsiktig gjeld		568 665 317	269 534 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 622 996	30 391 635
Betalbar skatt	10	0	0
Skyldige offentlige avgifter		856 137	1 507 938
Annen kortsiktig gjeld		2 664 113	1 378 821
Sum kortsiktig gjeld		39 143 246	33 278 394
Sum gjeld		607 808 563	302 812 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		582 919 325	402 986 711



Organisasjonsnr: 919 376 007
DRAMMEN HELSEPARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 919 376 007
DRAMMEN HELSEPARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Konsernregnskap

Drammen Helsepark AS

2023

Penneo Dokumentnøkkel: 0V1QI-D0TY-JV3X-VGQ47-5X586-L1NPK



Konsernregnskap Drammen Helsepark AS Resultatregnskap

MORSELSKAP				KONSERN	
2022	2023	NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
<u>7 848 827</u>	<u>10 598 329</u>	7	Salg av tjenester	<u>0</u>	<u>0</u>
7 848 827	10 598 329		Sum driftsinntekter	0	0
2 838 473	7 709 618	3	Lønnskostnad	7 709 618	2 838 473
0	0	4	Aktiverte prosjektkostnader (lønn)	-6 225 468	-1 593 128
21 049	107 924	5	Avskrivning på varige driftsmidler	107 924	21 049
0	0	4,5	Nedskrivning på varige driftsmidler	105 528 919	0
<u>9 439 043</u>	<u>13 733 284</u>	3	Annen driftskostnad	<u>13 848 512</u>	<u>7 619 254</u>
12 298 565	21 550 826		Sum driftskostnader	120 969 505	8 885 648
<u>-4 449 738</u>	<u>-10 952 497</u>		Driftsresultat	<u>-120 969 505</u>	<u>-8 885 648</u>
			FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
0	34 198		Annen renteinntekt	37 944	27 167
5 208 694	22 549 567	7	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
5 124 499	22 084 185		Annen rentekostnad	4 131 336	2 310 542
0	0	7	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
0	102 418 385	7	Annen finanskostnad	630	0
84 195	-101 918 805		Netto finansresultat	-4 094 022	-2 283 375
<u>-4 365 543</u>	<u>-112 871 301</u>		Årsresultat før skattekostnad	<u>-125 063 527</u>	<u>-11 169 023</u>
0	0	10	Skattekostnad	0	0
-4 365 543	-112 871 301		ÅRSRESULTAT	-125 063 527	-11 169 023
			OVERFØRINGER		
<u>-4 365 543</u>	<u>-112 871 301</u>	11	Overført udekket tap		
-4 365 543	-112 871 301		Sum overføringer		

Penneo Dokumentnøkkel: 0V1QI-D0TYI-JV3X-VGQ47-5XS86-L1NPK



**Konsernregnskap
Drammen Helsepark AS
Balanse pr 31. desember**

MORSELSKAP			KONSERN		
2022	2023	NOTE	EIENDELER	2023	2022
			Anleggsmidler		
			Varige driftsmidler		
0	0	5	Tomteareal	101 198 907	101 198 907
0	0	5	Anlegg under oppføring	451 421 201	266 000 413
175 846	530 570	5	Inventar og kontormaskiner	530 570	175 846
<u>175 846</u>	<u>530 570</u>	12	Sum varige driftsmidler	<u>553 150 678</u>	<u>367 375 166</u>
			Finansielle anleggsmidler		
101 956 583	101 956 583	6	Investering i datterselskap	0	0
277 475 638	468 836 628	7,8	Lån til foretak i samme konsern	0	0
<u>379 432 221</u>	<u>570 793 211</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>
379 608 067	571 323 781		Sum anleggsmidler	553 150 678	367 375 166
			Omløpsmidler		
			Fordringer		
0	468 969	7	Kundefordringer	0	0
195 421	245 448		Andre fordringer	5 847 515	9 740 262
<u>195 421</u>	<u>714 417</u>		Sum fordringer	<u>5 847 515</u>	<u>9 740 262</u>
4 936 725	1 805 612	9	Bankinnskudd, kontanter og lignende	23 921 132	25 871 284
<u>5 134 146</u>	<u>2 520 029</u>		Sum omløpsmidler	<u>29 768 647</u>	<u>35 611 546</u>
384 742 212	573 843 810		SUM EIENDELER	582 919 325	402 986 712

Penneo Dokumentnøkkelt: 0V1QI-D0TYI-JV3X-VGQ47-5XS86-L1NPK



**Konsernregnskap
Drammen Helsepark AS
Balanse pr 31. desember**

MORSELSKAP			KONSERN		
2022	2023	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
58 000 000	58 000 000	11,13	Aksjekapital (29.000.000 aksjer á kr 2)	58 000 000	58 000 000
72 000 000	72 000 000	11	Overkurs	72 000 000	72 000 000
<u>130 000 000</u>	<u>130 000 000</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>130 000 000</u>	<u>130 000 000</u>
			Opptjent egenkapital		
-18 455 200	-131 326 501	11	Udekket tap	-154 889 238	-29 825 711
<u>-18 455 200</u>	<u>-131 326 501</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>-154 889 238</u>	<u>-29 825 711</u>
111 544 800	-1 326 501		Sum egenkapital	-24 889 238	100 174 289
			Gjeld		
0	0	10	Utsatt skatt	0	0
			Annen langsiktig gjeld		
190 000 000	485 000 000	12,14	Gjeld til kredittinstitusjoner	485 000 000	190 000 000
79 534 028	83 665 323	14	Øvrig langsiktig gjeld	83 665 317	79 534 028
0	100 000	14	Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
<u>269 534 028</u>	<u>568 765 323</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>568 665 317</u>	<u>269 534 028</u>
			Kortsiktig gjeld		
776 625	2 884 738		Leverandørgjeld	35 622 996	30 391 635
0	0	10	Betalbar skatt	0	0
1 507 938	856 137		Skyldige offentlige avgifter	856 137	1 507 938
1 378 821	2 684 113		Annen kortsiktig gjeld	2 684 113	1 378 821
<u>3 663 384</u>	<u>6 404 988</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>39 143 246</u>	<u>33 278 394</u>
273 197 412	575 170 311		Sum gjeld	607 808 563	302 812 422
384 742 212	573 843 810		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	582 919 325	402 986 712

Drammen, 26. april 2024

I styret for Drammen Helsepark AS

Erik Kreyberg Normann
styremedlem

Morten Austestad
styrets leder

Per Atle Turte
styremedlem

Gøril Bergh
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 0V1QI-D0TYI-JV3X-VGQ47-5X586-L1NPK



Drammen Helsepark AS Noter til konsernregnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk for små foretak i Norge. Konsernregnskap ble første gang utarbeidet for regnskapsåret 2022.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Drammen Helsepark AS og følgende datterselskaper:

	Ervervs- tidspunkt	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor
DHP Bygg BK 1 AS	2020	100 %	Drammen
DHP Bygg BK 2 AS	2020	100 %	Drammen
DHP Bygg BK 3-1 AS	2020	100 %	Drammen
DHP Bygg BK 3-2 AS	2020	100 %	Drammen
DHP Bygg BK 4-2 AS	2020	100 %	Drammen
DHP Bygg BK 4-3 AS	2020	100 %	Drammen
DHP Bygulv AS	2020	100 %	Drammen
DHP Parkering AS	2020	100 %	Drammen
DHP Tomteselskap AS	2022	100 %	Drammen

Konsernregnskapet består av Drammen Helsepark AS og datterselskaper hvor morselskapet har direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjen i morselskapet mot egerkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene, og avskrives over gjenværende levetid.

Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper), behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen. I selskapsregnskapet behandles eierandeler i tilknyttede selskaper etter kostmetoden.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Anleggsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aktiverte renter

Byggelånsrenter som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som del av kostprisen.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden.

Andre inntekter inntektsføres når de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, eller ved overføring av risiko og kontroll. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt i selskapsregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammensettes med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttes til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 2 Virksomhetsområde og vesentlige transaksjoner

Konsernets virksomhets er utvikling og bygging av næringsseiendommen Drammen Helsepark. Konsernets virksomhet er i Norge.

Vesentlige transaksjoner 2023

Det er ikke gjennomført vesentlige transaksjoner eller omorganiseringer i 2023

Hendelser etter balansendagen

Drammen Helsepark AS har våren 2024 styrket egenkapitalen ved gjeldskonvertering av totalt NOK 84.289.688. Bane Nor Eiendom AS overtok den 12.03.2024 aksjeposten til Eidos Eiendomsutvikling AS, og er på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet 100% eier av Drammen Helsepark AS.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	5 395 306	1 750 125	5 395 306	1 750 125
Styrehonorar	480 000	450 000	480 000	450 000
Arbeidsgiveravgift	1 038 759	342 018	1 038 759	342 018
Pensjonskostnader	723 521	209 056	723 521	209 056
Andre ytelser	72 032	87 274	72 032	87 274
Sum	7 709 618	2 838 473	7 709 618	2 838 473

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 4,0 1,2 4,0 1,2

Ytelser til ledende personer

Drammen Helsepark AS	Pensjons-		Andre
	Lønn	kostnader	
Daglig leder	1 505 786	198 961	18 232

Morselskapet Drammen Helsepark AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik (alle beløp eks MVA):

Honorar eks. merverdiavgift	Morselskap	Konsern
	2023	2023
Løvpålagt revisjon	46 800	126 360
Regnskapsteknisk bistand årsregnskap	49 400	108 160
Skattebistand	16 640	71 640
Attestasjonstjenester	61 880	61 880
Annen bistand	-	5 200
Sum	174 720	373 239

Note 4 Aktiverte prosjektkostnader

Morselskap og konsern

Aktiverte prosjekter i Drammen Helsepark AS konsernet består av anlegg under utførelse i forbindelse med oppføring av Drammen Helsepark. Det er aktivert både eksterne og interne kostnader som balanseføres som anlegg under utførelse.

Konsernet har ved avleggelsen av årsregnskapet gjennomført nedskrivningstester av pågående utviklingsprosjekter. Ved utgangen av 2023 er det identifisert et verdifall på delprosjekter som er innregnet med samlede nedskrivninger med NOK 105.528.019 i konsernregnskapet.

Aktiverte prosjektkostnader	2023	2022
Aktiverte prosjektkostnader - eksterne	549 131 524	264 407 285
Aktiverte prosjektkostnader - interne 2022	1 593 128	1 593 128
Aktiverte prosjektkostnader - interne 2023	6 225 488	-
Nedskrivning aktiverte prosjektkostnader 2023	-105 528 019	-
Sum	451 421 201	266 000 413



Note 5 Varige driftsmidler

Morselskap	Inventar, driftsmidler			Sum
Anskaffelseskost 01.01		218 556		218 556
Tilgang kjøpte driftsmidler		462 649		462 649
Avgang		-		-
Anskaffelseskost 31.12		681 205		681 205
Akk. avskrivninger 01.01		42 710		42 710
Årets avskrivning		107 924		107 924
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler		-		-
Akk. avskrivninger 31.12		150 634		150 634
Bokført verdi pr. 31.12		530 570		530 570
Økonomisk levetid:		5		
Avskrivningsplan		Lineær		
		Anlegg under oppføring	Andre driftsmidler	Sum
Konsernet	Tomteareal			
Anskaffelseskost 01.01	101 198 907	268 000 413	218 556	367 417 876
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	290 949 708	462 648	291 412 356
Avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	101 198 907	558 950 121	681 204	658 830 232
Årets nedskrivninger 31.12	-	-105 528 919	-	-105 528 919
Akk. nedskrivninger 31.12	-	-105 528 919	-	-105 528 919
Akk. avskrivninger 01.01		-	42 710	42 710
Årets avskrivning		-	107 924	107 924
Akk. avskrivninger 31.12		-	150 634	150 634
Bokført verdi pr. 31.12	101 198 907	451 421 201	530 570	553 150 678
Økonomisk levetid:	IA	IA	5 år	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	lineær	

Note 6 Aksjer og andeler i datterselskaper mv.

Aksjeselskap eiet av Drammen Helsepark AS	Forretningskontor	Stemme/ eierandel	Bokført verdi
DHP Parkering AS	Drammen	100 %	30 000
DHP Bygg BK 1 AS	Drammen	100 %	35 570
DHP Bygg BK 2 AS	Drammen	100 %	35 570
DHP Bygg BK 3-1 AS	Drammen	100 %	35 570
DHP Bygg BK 3-2 AS	Drammen	100 %	35 570
DHP Bygg BK 4-2 AS	Drammen	100 %	71 140
DHP Bygg BK 4-3 AS	Drammen	100 %	35 570
DHP Bygulv AS	Drammen	100 %	35 570
DHP Tomteselskap AS	Drammen	100 %	101 642 023
Sum			101 956 583
		Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Aksjeselskap eiet av Drammen Helsepark AS			
DHP Parkering AS		-89 560 024	-103 361 006
DHP Bygg BK 1 AS		-247 496	-156 566
DHP Bygg BK 2 AS		-831 329	-260 753
DHP Bygg BK 3-1 AS		-12 858 361	-10 915 567
DHP Bygg BK 3-2 AS		-910 445	-836 167
DHP Bygg BK 4-2 AS		-721 810	-242 203
DHP Bygg BK 4-3 AS		-206 258	-51 211
DHP Bygulv AS		-2 207 614	-634 159
DHP Tomteselskap AS		55 760 317	15 474 517
Sum		-51 783 020	-101 014 075



Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Mellomværende med nærstående parter for Drammen Helsepark AS:

Motpart	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
DHP Parkering AS	19 710	-	468 864 393	207 248 187
DHP Bygg BK 1 AS	-	-	3 428 967	2 953 324
DHP Bygg BK 2 AS	7 200	-	16 670 267	11 141 694
DHP Bygg BK 3-1 AS	88 206	-	13 882 908	13 507 200
DHP Bygg BK 3-2 AS	107 851	-	18 281 630	7 225 339
DHP Bygg BK 4-2 AS *)	232 751	-	33 484 593	23 259 911
DHP Bygg BK 4-3 AS	5 400	-	8 268 199	7 400 376
DHP Bygulv AS	-	-	2 152 496	2 302 487
DHP Tomteselskap AS	7 850	-	-	900 927
Renter DHP byggselskap	-	-	6 021 539	1 535 983
Avsetning tap fordringer konsernselskap	-	-	-102 418 385	-
Sum	468 969	-	468 836 628	277 475 638

*) fusjonert med DHP Bygg BK 4-1 AS i 2022

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Bane Nor Eiendom AS	-	-	42 026 126	39 767 014
Eidos Eiendomsutvikling AS	-	-	41 639 197	39 767 014
Sum	-	-	83 665 323	79 534 028

Langsiktige fordring i Drammen Helsepark AS mot datterselskaper utgjør per 31.12.2023 kr. 571.255.011. Fordringen renteberegnes iht. avtale. Årets renteinntekt utgjør kr. 22.549.567. Nedskrivning av prosjektverdier i datterselskaper har medført en avsetning til tap på konsernfordringer med kr 102.418.385 i 2023.

Langsiktig gjeld i Drammen Helsepark AS til eierne utgjør per 31.12.2023 kr.75.200.000. Gjelden renteberegnes iht. avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 4.121.295. Akkumulerte renter som samlet utgjør kr 8.465.332 tillegges hovedstol og presenteres som langsiktig gjeld. Fordringen mot eiere er i sin helhet konvertert til egenkapital i 2024.

Drammen Helsepark AS - transaksjoner med nærstående parter

	2023	2022
Administrasjonshonorar konsern	10 598 329	7 848 831
Renter lån konsernselskaper	22 549 567	5 208 664
Sum	33 147 896	13 057 525

Note 8 Fordringer

Lån til selskap i samme konsern har ingen fast nedbetalingsplan og nedbetales ved likviditetsoverskudd.

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende som utgjør bunden midler:

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Skattetrekk	283 342	152 959	283 342	152 959
Sum	283 342	152 959	283 342	152 959

**Note 10 Skattekostnad****Morselskap**

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	-	-

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	34 676	-	18 625
Prosjekt i arbeid	-	-	-	-
Underskudd til framføring	28 878 977	-	18 450 607	-
Sum grunnlag midlertidig forskjell	28 844 301	-	18 431 982	-
Utsatt skatt / (skattefordel)	6 345 746	-	4 055 036	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel (22%)	-8 345 746	-	-4 055 036	-
Netto utsatt skattefordel i balansen (22%)	-	-	-	-

Konsern

	2023	2022
Konsernets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt	-	-
Andre endringer	-	-
Årets totale skattekostnad	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Årsresultat før skatt	-125 063 527	-11 169 023
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	-27 513 976	-2 457 185
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Ikke fradagsberettigede kostnader	8 931	7 177
Ikke balanseført utsatt skattefordel	29 445 474	2 450 008
Andre permanente forskjeller konsern	-1 940 430	-
Skattekostnad	0	-
Effektiv skattesats	0 %	0 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	13 233 876	-	4 439 759
Prosjekt i arbeid	105 528 919	-	-	-
Underskudd til framføring	68 732 550	-	31 624 287	-
Grunnlag utsatt skatt	174 261 469	13 233 876	31 624 287	4 439 759
Utsatt skattefordel / utsatt skatt	35 426 070	-	5 980 596	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel 22%	-35 426 070	-	-5 980 596	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	-	-	-

Note 11 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 01.01	58 000 000	72 000 000	-18 455 200	111 544 800
Årets resultat	-	-	-112 871 301	-112 871 301
Egenkapital pr 31.12	58 000 000	72 000 000	-131 326 501	-1 326 501

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 01.01	58 000 000	72 000 000	-29 825 711	100 174 289
Årets resultat	-	-	-125 063 527	-125 063 527
Egenkapital pr 31.12	58 000 000	72 000 000	-154 889 238	-24 889 238

Seiskapets aksjekapital er tapt per 31.12.2023 og styrets handleplikt etter aksjeloven har inntruffet. Seiskapet har gjennomført nødvendige tiltak ved å konvertere gjeld til aksjonærer til egenkapital med kr 84.288.686 våren 2024.



Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2023	2022
Byggelån (ramme 600.000.000 NOK)	485 000 000	190 000 000
Sum	485 000 000	190 000 000

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2022
Lån til datterselskap	468 636 628	277 475 638
Aksjer i datterselskaper	101 956 583	101 956 583
Totalt	570 793 211	379 432 221

Selskapet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2023	2022
Byggelån (ramme 600.000.000 NOK)	485 000 000	190 000 000
Sum	485 000 000	190 000 000

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2022
Tomt	101 198 907	101 198 907
Anlegg under utførelse	451 421 201	266 000 413
Totalt	552 620 108	367 199 320

Det er stilt sikkerhet i eiendommene i konsernet og konserninterne lån.

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:
Alle aksjer har like rettigheter. Det forligger ikke særskilte stemmerettsregler. Ved salg av aksjer har selskapets aksjonærer forkjøpsrett.

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Aksjer	29 000 000	2	58 000 000
Sum	29 000 000	2	58 000 000

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

Selskapets aksjeeiere:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Eidos Eiendomsutvikling AS	14 500 000	50 %	50 %
Bane Nor Eiendom AS	14 500 000	50 %	50 %
Sum eiere	29 000 000	100 %	100 %

Note 14 Langsiktig gjeld

Gjeld	Mor		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	485 000 000	190 000 000	485 000 000	190 000 000
Gjeld til eierselskaper	83 665 323	79 534 028	83 665 317	79 534 028
Gjeld til datterselskaper	100 000	-	-	-
Sum	568 765 323	269 534 028	568 665 317	269 534 028

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - morselskap	2023	2022
Sum	-	-

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - konsern	2023	2022
Sum	-	-

Byggelån innfris ved gjennomføring av prosjektet.
Lån til aksjonærer har ingen fastsatt avdragsplan og nedbetales etter nærmere avtale.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Normann, Erik Kreyberg

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-70268

IP: 195.204.xxx.xxx

2024-05-14 09:24:13 UTC



Austestad, Morten

Styrets leder

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-460664

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-05-19 14:34:57 UTC



Tufte, Per Atle

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-2966446

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-20 20:38:20 UTC



Bergh, Gøril

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-220420

IP: 80.203.xxx.xxx

2024-05-22 02:42:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0V1QJ-D0TYI-JV3X-VGQ47-5XS86-LINPK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsberetning 2023 - Drammen Helsepark AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Drammen Helsepark er et eiendomsprosjekt som blir en ambisiøs og historisk satsing for å samle, styrke og utvikle helsetilbudet i Norge. Rett overfor nye Drammen sykehus bygges det ca. 98 000m² med skreddersydde moderne næringslokaler for utleie til offentlige og private helseaktører og tilhørende p-kjeller, i en helt ny Helsebydel.

Sammen bidrar Drammen Helsepark til å akselerere utviklingen ved å samle sentrale og toneangivende helse- og omsorgsaktørene til fellesskap, samskapning og innovasjon.

Drammen Helsepark har sitt hovedkontor i Drammen, og tomten der prosjektet utvikles ligger på kommunegrensen mellom Drammen og Lier.

Eiendomsselskapet Drammen Helsepark AS

Konsernet består i tillegg til Drammen Helsepark AS av følgende datterselskaper:

- DHP Bygg BK1 AS
- DHP Bygg BK2 AS
- DHP Bygg BK3-1 AS
- DHP Bygg BK3-2 AS
- DHP Bygg BK4-2 AS
- DHP Bygg BK4-3 AS
- DHP Bygulv AS
- DHP Parkering AS
- DHP Tomteselskap AS

Konsernets hoveddrift basert på utvikling og markedsføring foregår i morselskapet Drammen Helsepark AS, mens all drift som relaterer seg til det enkelte bygg foregår i datterselskapet. På nåværende tidspunkt er prosjektet inndelt i 4 byggetrinn der det skal bygges bygg over bakken, samt parkeringskjeller under bakken. Parkeringskjelleren under bakken er under bygging, og midtre del av parkeringskjelleren ferdigstilles 1. oktober 2024.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet er NOK 0. Det er ikke ventet omsetning fra drift i konsernet, før parkeringskjelleren ferdigstilles per 1 oktober 2024. Konsernets resultat i 2023 var negativt med NOK 125 063 527. Til sammenligning endte fjoråret med samlet underskudd på NOK 11 169 023. Endringen kommer av økt aktivitet i konsernet og nedskrivning av to av delprosjektene i Helseparken.

Etter beslutning om byggestart av parkeringskjelleren i DHP Parkering AS i 2021, har styringsrenta i Norge økt betraktelig. Økningen har medført høyere kapitalkostnader, og endrede forventninger til markeds yielder. Endringene har ført til lavere eiendomsverdier. Konsernet har derfor testet eiendomsverdiene og funnet behov for nedskrivning for to av delprosjektene til markedsverdi.

Konsernets eiendeler er økt med NOK 179 932 613 og kommer hovedsakelig fra investering i p-kjeller.

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 23 921 132 per 31.12.2023.



Konsernets langsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 NOK 568 665 317. Av denne er 15 % av samlet gjeld i konsernet, lån til aksjonærene. Lån til aksjonærene er konvertert til egenkapital i 2024. Langsiktig gjeld (ekstern) har i 2023 økt med NOK 295 000 000. Økt gjeldsopptak er gjort for å finansiere investeringen i parkeringskjelleren.

Fremtidig utvikling

Selskapet har konvertert lån til egenkapital for å styrke egenkapitalen. I tillegg har det vært gjennomført en transaksjon blant eierne som endrer aksjonærstrukturen. Eidos Eiendomsutvikling AS har solgt sin aksjepost til Bane Nor Eiendom AS. Investeringen i byggetrinn 1 er vedtatt av nytt styre, den 19.03.2024. Aktivitet i 2024 vil derfor forventes å relatere seg til ferdigstilling av parkeringskjelleren, og oppstart av byggingen av byggetrinn 1.

Tomten til eiendomsprosjektet ligger per 31.12.2023 i et eget selskap, DHP Tomteselskap AS. Selskapet har planlagt en fisjonsfusjon i 2024 for å samle tomten med de enkelte prosjektene.

Finansiell risiko

Etter transaksjonen mellom aksjonærene vurderer konsernet den finansielle risikoen som lav. Selskapet har fått garantert tilskudd av kapital for å gjennomføre prosjektplaner. Tilskudd av kapital for å gjennomføre investeringene er ventet mot sommeren 2024. I tillegg forventer administrasjonen i konsernet å gjennomføre opptak av nytt byggelån høsten 2024.

Overordnet om målsetting og strategi

Målsetningen vedrørende finansiell risiko er å sikre god finansiering av investeringene, med tilfredsstillende leieavtaler som sikrer inntekter til å betjene finanskostnadene i konsernet.

Markedsrisiko

Drammen Helsepark er et langsiktig og kapitalkrevende prosjekt. Finansieringen av prosjektet er basert på egenkapital fra eierne og fremmedkapital. Konsernet er derfor eksponert ved endringer i rentemarkedet. Strategien til konsernet er å tilrettelegge for best mulig finansiering av byggetrinnene sammen med hovedaksjonær. Konsernet har gjennomført vurderinger vedrørende hvorvidt konsernet skal gjennomføre sikringstiltak på renteendringer. Til nå har dette ikke vært gjennomført, men konsernet gjør kontinuerlige vurderinger rettet mot markedsendringer sammen med hovedaksjonær. Selskapet er mindre eksponert for valutarisiko.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, da det ikke har vært inntekter i konsernet. Størst tilkomst av kredittrisiko kommer av potensielle endringsmeldinger i eiendomsprosjektet. Der har konsernet tilført god kompetanse med byggekontrollører for å ivareta budsjettet i investeringene og at avtalene er ivaretatt. Selskapet bruker ekstern jurist til å bistå i kontrakts vurderinger.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende. Vi har økende fokus på god likviditetsstyring for å sikre at vi begrenser finanskostnader. Selskapet passer på at ikke gjelden stiger mer enn nødvendig i hht. Leverandørens betalingsplaner.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.



Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Drammen Helsepark AS:

Overført til udekket tap	-112 871 301
Totalt disponert	-112 871 301

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet var på totalt 0 timer i 2023 (0 % av totale arbeidstimer i konsernet), sammenlignet med 0 timer i 2022 (0 %). Selskapet har økt antall ansatte med 2, til 4 ansatte i 2023.

Selskapet har ikke hatt skader og uhell i 2023.

Arbeidsmiljøet oppleves som godt.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har 4 ansatte, alle er kvinner. Selskapet har i tillegg hatt minst 2 faste innleide konsulenter i 2023, begge er menn. Selskapet anser at likestilling og diskriminering er i fokus og har ikke hatt rapportering om brudd på likestillings- og diskrimineringsloven i 2023.

Ytre miljø

Utslippene fra investeringene er innenfor de kravene myndighetene stiller. Konsernet har en egen bærekraftstrategi, og selskapet sikter etter å registrere alle byggene som skal bygges etter Breeam sertifisering BREEAM NOR Excellent. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. En betydelig del av miljøarbeidet konsentrerer seg om å redusere avfall fra byggeplass.

Forsikring

Styrets medlemmer og daglig leder er forsikret gjennom selskapets styreansvarsforsikring hos IF.



Drammen, 26.04.2024

Morten Austestad
Styreleder (elektronisk signert)

Erik Kreyberg Normann
Styremedlem (elektronisk signert)

Per Atle Tufte
Styremedlem (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ETBJ5-8KXZO-F5XCQ-LABW8-TS-4XT-F38VN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Normann, Erik Kreyberg

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-70268

IP: 195.204.xxx.xxx

2024-05-14 09:25:19 UTC



Austestad, Morten

Styrets leder

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-460664

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-05-19 14:36:12 UTC



Tufte, Per Atle

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-2966446

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-20 20:37:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E7BJ5-8KXZO-F5XCQ-LABW8-T54XT-F38/W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3015 Drammen
Norway

+47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Drammen Helsepark AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drammen Helsepark AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 3256W-8FNTY-HBUBL-JPEID-DVIXW-N637E



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Drammen Helsepark AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 26. april 2024
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: 3256W-8FNTY-HBUBL-JPEID-DVIXW-N637E



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holseter, Sturle

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-26 06:49:32 UTC



Penneo DokumentId: 3256W-8FNTY-HBUBL-JPEID-DVIXW-N637E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>