



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 830 078 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Ilebergveien 3
3011 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sturle Holseter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
leieinntekter	2	0	7 000
hotelldrift		0	0
Salg av tjenester		2 144 550	2 550 000
Sum inntekter		2 144 550	2 557 000
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	4	10 077 292	7 163 668
aktiverte prjosjektkostnader	16	-1 353 157	-2 626 387
resultat felleskontrollert virksomhet	15	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	116 987	197 400
Annen driftskostnad	4	8 700 719	7 739 501
Sum kostnader		17 541 841	12 474 182
Driftsresultat		-15 397 291	-9 917 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	40 287 333	38 870 985
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	678 755	1 160 921
Annen renteinntekt		549 652	253 285
Annen finansinntekt		1 976	3 943
Sum finansinntekter		41 517 716	40 289 134
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	2 415 122	2 367 309
Annen rentekostnad		3 491 386	3 154 911
Annen finanskostnad		0	7 892
Sum finanskostnader		5 906 508	5 530 112
Netto finans		35 611 208	34 759 022
Ordinært resultat før skattekostnad		20 213 917	24 841 840
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 447 797	5 676 552
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 766 120	19 165 288



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		15 766 120	19 165 288
Overføringer og disponeringer			
avsatt til annen egenkapital	6	15 766 120	19 165 288
Sum overføringer og disponeringer		15 766 120	19 165 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
tomteareal	7	4 810 585	4 810 585
tomteopparbeidelse	7	0	0
næringsbygg	7	0	0
Andre driftsmidler	7	75 425	160 462
Sum varige driftsmidler	11	4 886 010	4 971 047
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12	200 447 461	200 338 579
Lån til foretak i samme konsern	9	27 269 225	30 406 447
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14	37 600 000	13 600 000
invisteringer i felleskontrollert virksomhet	15	14 531 778	14 531 778
Andre fordringer		297 937	397 937
aktiverte reguleringsarbeider	16	54 991 024	51 725 477
Sum finansielle anleggsmidler		335 137 425	311 000 218
Sum anleggsmidler		340 023 435	315 971 265
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		0	0
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	864 883	412 688
Andre fordringer	11	2 920 214	926 137
lån til foretak i samme konsern	14	40 797 986	39 021 798
Sum fordringer		44 583 083	40 360 623
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	59 245 956	2 268 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 245 956	2 268 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		103 829 039	42 629 463
SUM EIENDELER		443 852 474	358 600 728
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	25 000 000	25 000 000
Overkurs	6	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	109 905 212	94 139 092
Sum opptjent egenkapital		109 905 212	94 139 092
Sum egenkapital		155 590 166	139 824 046
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	51 383	64 530
Sum avsetninger for forpliktelser		51 383	64 530
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	200 000 000	108 125 504
Øvrig langsiktig gjeld	13	0	0
Gjeld til foretak i samme konsern	14	78 811 601	100 089 993
Sum annen langsiktig gjeld		278 811 601	208 215 497
Sum langsiktig gjeld		278 862 984	208 280 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		616 761	2 520 506
Betalbar skatt	10	4 446 952	6 120 671
Skyldige offentlige avgifter		444 431	712 333
gjeld til selskap i samme konsern	14	122 874	182 870
Annen kortsiktig gjeld	14	3 768 308	960 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		9 399 326	10 496 655
Sum gjeld		288 262 310	218 776 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 852 476	358 600 728



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
leieinntekter	2	50 575 394	44 017 374
hotelldrift		6 264 220	0
salg av tjenester		204 533	254 250
gevinst salg anleggsmidler		763 451	0
Sum inntekter		57 807 598	44 271 624
Kostnader			
Varekostnad		1 087 397	0
Lønnskostnad	4	12 676 680	7 668 262
aktiverte prosjektkostnader	16	-1 353 157	-2 626 387
resultatandel felleskontrollert virksomhet	15	2 957 041	3 026 578
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	8 266 984	5 749 862
Annen driftskostnad	4	19 406 267	15 383 202
Sum kostnader		43 041 212	29 201 517
Driftsresultat		14 766 386	15 070 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	0	0
Annen renteinntekt		550 868	289 091
Annen finansinntekt		1 976	3 943
Sum finansinntekter		552 844	293 034
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	0	0
Annen rentekostnad		8 960 051	5 131 886
Annen finanskostnad		0	7 892
Sum finanskostnader		8 960 051	5 139 778
Netto finans		-8 407 207	-4 846 744
Ordinært resultat før skattekostnad		6 359 179	10 223 363
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 125 606	3 201 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 233 573	7 021 785



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		4 233 573	7 021 785
Minoritetsinteresser		529 899	1 023 056
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 703 674	5 998 729



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
tomteareal	7	93 432 047	93 243 954
tomteopparbeidelse	7	283 140 885	220 737 372
næringsbygg	7	131 384 029	128 085 575
andre driftsmidler	7	2 470 659	289 976
Sum varige driftsmidler	11	510 427 620	442 356 877
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14	37 600 000	13 600 000
innvistering i felleskontrollert virksomhet	15	5 171 657	8 201 334
aktive reguleringsarbeider		54 991 024	51 725 477
Andre fordringer		6 093 980	6 918 486
Sum finansielle anleggsmidler		103 856 661	80 445 297
Sum anleggsmidler		614 284 281	522 802 174
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		127 713	0
Sum varer		127 713	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 992 806	3 508 484
Andre fordringer	11	7 078 086	12 117 809
Sum fordringer		9 070 892	15 626 293
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	73 071 626	61 427 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 071 626	61 427 526



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		82 270 231	77 053 819
SUM EIENDELER		696 554 512	599 855 993
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	25 000 000	25 000 000
Overkurs	6	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	150 308 535	146 677 296
Minoritetsinteresser	6	23 706 241	23 176 542
Sum opptjent egenkapital		174 014 776	169 853 838
Sum egenkapital		219 699 730	215 538 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	26 461 361	30 567 517
Sum avsetninger for forpliktelser		26 461 361	30 567 517
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	422 762 667	315 138 170
Øvrig langsiktig gjeld	13	6 078 516	10 301 735
Sum annen langsiktig gjeld		428 841 183	325 439 905
Sum langsiktig gjeld		455 302 544	356 007 422
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 312 725	18 645 369
Betalbar skatt	10	6 231 761	6 932 994
Skyldige offentlige avgifter		1 171 268	1 002 582
Annen kortsiktig gjeld	14	4 836 484	1 728 837
gjeld til selskap i samme konsern	14	0	0
Sum kortsiktig gjeld		21 552 238	28 309 782



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		476 854 782	384 317 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 554 512	599 855 996



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 704128

Enheten

Organisasjonsnummer: 830 078 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sturle Holseter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
leieinntekter	2	0	7 000
hotelldrift		0	0
Salg av tjenester		2 144 550	2 550 000
Sum inntekter		2 144 550	2 557 000
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	4	10 077 292	7 163 668
aktiverte prosjektkostnader	16	-1 353 157	-2 626 387
resultat felleskontrollert virksomhet	15	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	116 987	197 400
Annen driftskostnad	4	8 700 719	7 739 501
Sum kostnader		17 541 841	12 474 182
Driftsresultat		-15 397 291	-9 917 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	40 287 333	38 870 985
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	678 755	1 160 921
Annen renteinntekt		549 652	253 285
Annen finansinntekt		1 976	3 943
Sum finansinntekter		41 517 716	40 289 134
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	2 415 122	2 367 309
Annen rentekostnad		3 491 386	3 154 911
Annen finanskostnad		0	7 892
Sum finanskostnader		5 906 508	5 530 112
Netto finans		35 611 208	34 759 022
Ordinært resultat før skattekostnad		20 213 917	24 841 840
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 447 797	5 676 552
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 766 120	19 165 288



Årsresultat		15 766 120	19 165 288
Overføringer og disponeringer avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	6	15 766 120	19 165 288
Sum overføringer og disponeringer		15 766 120	19 165 288



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
tomteareal	7	4 810 585	4 810 585
tomteopparbeidelse	7	0	0
næringsbygg	7	0	0
Andre driftsmidler	7	75 425	160 462
Sum varige driftsmidler	11	4 886 010	4 971 047
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12	200 447 461	200 338 579
Lån til foretak i samme konsern	9	27 269 225	30 406 447
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14	37 600 000	13 600 000
invisteringer i felleskontrollert virksomhet	15	14 531 778	14 531 778
Andre fordringer aktiverte		297 937	397 937
reguleringsarbeider	16	54 991 024	51 725 477
Sum finansielle anleggsmidler		335 137 425	311 000 218
Sum anleggsmidler		340 023 435	315 971 265
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		0	0
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	864 883	412 688
Andre fordringer	11	2 920 214	926 137
lån til foretak i samme konsern	14	40 797 986	39 021 798
Sum fordringer		44 583 083	40 360 623
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	59 245 956	2 268 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 245 956	2 268 840
Sum omløpsmidler		103 829 039	42 629 463



SUM EIENDELER		443 852 474	358 600 728
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 6	25 000 000	25 000 000
Overkurs	6	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	109 905 212	94 139 092
Sum opptjent egenkapital		109 905 212	94 139 092
Sum egenkapital		155 590 166	139 824 046
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	51 383	64 530
Sum avsetninger for forpliktelser		51 383	64 530
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	200 000 000	108 125 504
Øvrig langsiktig gjeld	13	0	0
Gjeld til foretak i samme konsern	14	78 811 601	100 089 993
Sum annen langsiktig gjeld		278 811 601	208 215 497
Sum langsiktig gjeld		278 862 984	208 280 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		616 761	2 520 506
Betalbar skatt	10	4 446 952	6 120 671
Skyldige offentlige avgifter		444 431	712 333
gjeld til selskap i samme konsern	14	122 874	182 870
Annen kortsiktig gjeld	14	3 768 308	960 275
Sum kortsiktig gjeld		9 399 326	10 496 655
Sum gjeld		288 262 310	218 776 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 852 476	358 600 728



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
leieinntekter	2	50 575 394	44 017 374
hotelldrift		6 264 220	0
salg av tjenester		204 533	254 250
gevinst salg anleggsmidler		763 451	0
Sum inntekter		57 807 598	44 271 624
Kostnader			
Varekostnad		1 087 397	0
Lønnskostnad	4	12 676 680	7 668 262
aktiverte projektkostnader	16	-1 353 157	-2 626 387
resultatandel			
felleskontrollert virksomhet	15	2 957 041	3 026 578
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	8 266 984	5 749 862
Annen driftskostnad	4	19 406 267	15 383 202
Sum kostnader		43 041 212	29 201 517
Driftsresultat		14 766 386	15 070 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	0	0
Annen renteinntekt		550 868	289 091
Annen finansinntekt		1 976	3 943
Sum finansinntekter		552 844	293 034
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	0	0
Annen rentekostnad		8 960 051	5 131 886
Annen finanskostnad		0	7 892
Sum finanskostnader		8 960 051	5 139 778
Netto finans		-8 407 207	-4 846 744
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 125 606	3 201 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 233 573	7 021 785
Årsresultat		4 233 573	7 021 785



Minoritetsinteresser	529 899	1 023 056
Årsresultat etter minoritetsinteresser	3 703 674	5 998 729



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
tomteareal	7	93 432 047	93 243 954
tomteopparbeidelse	7	283 140 885	220 737 372
næringsbygg	7	131 384 029	128 085 575
andre driftsmidler	7	2 470 659	289 976
Sum varige driftsmidler	11	510 427 620	442 356 877
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14	37 600 000	13 600 000
innvestering i felleskontrollert virksomhet	15	5 171 657	8 201 334
aktive reguleringsarbeider		54 991 024	51 725 477
Andre fordringer		6 093 980	6 918 486
Sum finansielle anleggsmidler		103 856 661	80 445 297
Sum anleggsmidler		614 284 281	522 802 174
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		127 713	0
Sum varer		127 713	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 992 806	3 508 484
Andre fordringer	11	7 078 086	12 117 809
Sum fordringer		9 070 892	15 626 293
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	73 071 626	61 427 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 071 626	61 427 526
Sum omløpsmidler		82 270 231	77 053 819
SUM EIENDELER		696 554 512	599 855 993



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,6	25 000 000	25 000 000
Overkurs	6	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	150 308 535	146 677 296
Minoritetsinteresser	6	23 706 241	23 176 542
Sum opptjent egenkapital		174 014 776	169 853 838

Sum egenkapital		219 699 730	215 538 792
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	10	26 461 361	30 567 517
Sum avsetninger for forpliktelse		26 461 361	30 567 517

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	422 762 667	315 138 170
Øvrig langsiktig gjeld	13	6 078 516	10 301 735
Sum annen langsiktig gjeld		428 841 183	325 439 905

Sum langsiktig gjeld		455 302 544	356 007 422
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		9 312 725	18 645 369
Betalbar skatt	10	6 231 761	6 932 994

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld	14	1 171 268	1 002 582
gjeld til selskap i samme konsern	14	4 836 484	1 728 837
		0	0

Sum kortsiktig gjeld		21 552 238	28 309 782
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum gjeld		476 854 782	384 317 204
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 554 512	599 855 996
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.40

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: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
8.20

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Konsernregnskap

Eidos Eiendomsutvikling AS

2021



Konsernregnskap Eidos Eiendomsutvikling AS Resultatregnskap

MORSELSKAP				KONSERN	
2020	2021	NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
7 000	0	2	Leieinntekter	50 575 394	44 017 374
0	0		Hoteldrift	6 264 220	0
2 550 000	2 144 550		Salg av tjenester	204 533	254 250
0	0		Gevinst salg anleggsmidler	763 451	0
2 557 000	2 144 550		Sum driftsinntekter	57 807 598	44 271 624
0	0		Varekostnad	1 087 397	0
7 163 668	10 077 292	4	Lønnskostnad	12 676 680	7 668 262
-2 626 387	-1 353 157	16	Aktiverte prosjektkostnader	-1 353 157	-2 626 387
197 400	116 987	7	Avskrivning på varige driftsmidler	8 266 984	5 749 862
0	0	15	Resultantandel felleskontrollert virksomhet	2 957 041	3 026 578
7 739 501	8 700 719	4	Annen driftskostnad	19 406 267	15 363 202
12 474 182	17 541 841		Sum driftskostnader	43 041 212	29 201 617
-9 917 182	-15 397 291		Driftsresultat	14 786 386	15 070 107
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
38 870 985	40 287 333	12	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	0	0
253 285	549 652		Annen renteinntekt	550 868	289 091
1 160 921	678 755	14	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
3 943	1 976		Annen finansinntekt	1 976	3 943
3 154 911	3 491 386		Annen rentekostnad	8 960 051	5 131 886
2 367 309	2 415 122	14	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
7 892	0		Annen finanskostnad	0	7 892
34 759 022	35 611 208		Netto finansresultat	-9 407 207	-4 846 744
24 841 840	20 213 917		Arsresultat før skattekostnad	6 389 179	10 223 363
5 676 552	4 447 797	10	Skattekostnad	2 125 606	3 201 578
19 165 288	15 766 120		ÅRSRESULTAT	4 233 673	7 021 785
			Minoritetenes andel av årsresultatet	529 699	1 023 056
			Majoritetens andel av årsresultatet	3 703 874	5 998 729
OVERFØRINGER					
19 165 288	15 766 120	6	Avsatt til annen egenkapital		
19 165 288	15 766 120		Sum overføringer		



Konsernregnskap
Eidos Eiendomsutvikling AS
Balanse pr 31. desember

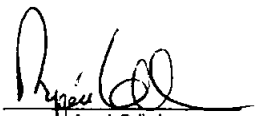
MORSELSKAP				KONSERN	
2020	2021	NOTE	EIENDELER	2021	2020
			Anleggsmidler		
			Varige driftsmidler		
4 810 585	4 810 585	7	Tomteareal	93 432 047	93 243 954
0	0	7	Tomteopparbeidelse	283 140 885	220 737 372
0	0	7	Næringsbygg	131 384 029	128 085 575
160 462	75 425	7	Andre driftsmidler	2 470 659	289 976
<u>4 971 047</u>	<u>4 886 010</u>	11	Sum varige driftsmidler	<u>510 427 620</u>	<u>442 356 878</u>
<u>51 725 477</u>	<u>54 991 024</u>	16	Aktiverte reguleringsarbeider	<u>54 991 024</u>	<u>51 725 477</u>
			Finansielle anleggsmidler		
200 338 579	200 447 461	12	Investering i datterelskap	0	0
30 406 447	27 269 225	9	Lån til foretak i samme konsern	0	0
14 531 778	14 531 778	15	Investering i felleskontrollert virksomhet	5 171 657	8 201 334
13 600 000	37 600 000	14	Lån til felleskontrollert virksomhet	37 600 000	13 600 000
387 937	297 937		Andre fordringer	6 093 980	6 918 486
<u>259 274 742</u>	<u>280 146 401</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>48 865 637</u>	<u>28 719 820</u>
<u>315 971 266</u>	<u>340 023 436</u>		Sum anleggsmidler	<u>614 284 261</u>	<u>622 802 178</u>
			Omløpsmidler		
<u>0</u>	<u>0</u>		Varer	<u>127 712</u>	<u>0</u>
			Fordringer		
412 688	864 883	11	Kundefordringer	1 992 806	3 508 484
926 137	2 920 214	11	Andre fordringer	7 078 086	12 117 809
39 021 798	40 797 986	14	Lån til foretak i samme konsern	0	0
<u>40 360 623</u>	<u>44 583 083</u>		Sum fordringer	<u>9 070 892</u>	<u>15 626 293</u>
			Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>73 071 626</u>	<u>61 427 526</u>
<u>2 268 840</u>	<u>59 245 956</u>	8	Sum omløpsmidler	<u>82 270 230</u>	<u>77 053 819</u>
<u>42 629 463</u>	<u>103 829 040</u>		SUM EIENDELER	<u>696 554 512</u>	<u>699 865 994</u>
<u>358 600 728</u>	<u>443 852 475</u>				




Konsernregnskap
Eidos Eiendomsutvikling AS
Balanse pr 31. desember

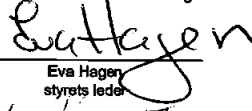
MORSELSKAP			KONSERN		
2020	2021	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2021	2020
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
25 000 000	25 000 000	5,6	Akejekapital (200 aksjer á kr 125.000)	25 000 000	25 000 000
20 684 954	20 684 954	6	Overkurs	20 684 954	20 684 954
<u>45 684 954</u>	<u>45 684 954</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>45 684 954</u>	<u>45 684 954</u>
			Opptjent egenkapital		
94 139 092	109 905 212	6	Annen egenkapital	150 308 535	146 677 296
<u>94 139 092</u>	<u>109 905 212</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>150 308 535</u>	<u>146 677 296</u>
		6	Minoritetsinteresser	23 706 241	23 176 542
<u>139 824 046</u>	<u>155 590 166</u>		Sum egenkapital	<u>219 699 730</u>	<u>216 538 792</u>
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
64 530	51 383	10	Utsatt skatt	26 461 361	30 567 517
<u>64 530</u>	<u>51 383</u>		Sum avsetninger for forpliktelser	<u>26 461 361</u>	<u>30 567 517</u>
			Annen langsiktig gjeld		
108 125 504	200 000 000	11,13	Gjeld til kredittinstitusjoner	422 762 667	315 138 170
0	0	13	Øvrig langsiktig gjeld	6 078 516	10 301 735
100 089 993	78 811 601	14	Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
<u>208 215 497</u>	<u>278 811 601</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>428 841 183</u>	<u>325 439 905</u>
			Kortsiktig gjeld		
2 520 506	616 761		Leverandørgjeld	9 312 725	18 645 369
6 120 671	4 446 952	10	Betalbar skatt	6 231 761	6 932 994
712 333	444 431		Skyldige offentlige avgifter	1 171 268	1 002 582
960 275	3 768 308	14	Annen kortsiktig gjeld	4 836 486	1 728 837
182 870	122 874	14	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
<u>10 496 655</u>	<u>9 399 326</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>21 552 240</u>	<u>28 309 782</u>
<u>218 776 682</u>	<u>288 262 310</u>		Sum gjeld	<u>476 854 784</u>	<u>384 317 204</u>
<u>358 600 728</u>	<u>443 852 476</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>696 554 512</u>	<u>599 855 994</u>

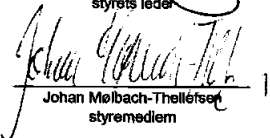
Drammen, 6. april 2022

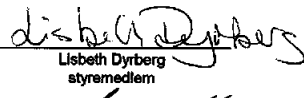

Asgeir Solheim
nestleder



Morten Austestad
styremedlem

I styret for Eidos Eiendomsutvikling AS


Eva Hagen
styrets leder


Johan Mølbach-Thelléson
styremedlem


Lisbeth Dyrberg
styremedlem


Anders Erling Edbø
daglig leder



Eidos Eiendomsutvikling AS Noter til konsernregnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapspraksis for små foretak i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eidos Eiendomsutvikling AS og følgende datterselskaper:

	Ervervs- tidspunkt	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor
Næstestranda 4 AS	03.11.2005	100 %	Drammen
Ljersranda Vest AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Terminalbukta AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Terminalbukta Sjøgrunn AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmerøvingen AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmerøvingen I AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmerøvingen II AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmerøvingen III AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Gållubukta Sjøgrunn AS	10.03.2009	86 %	Drammen
Terminalen 4 Ljar AS	04.01.2017	100 %	Drammen
Eidos Drift Holding AS	17.03.2020	100 %	Drammen
Fjordbyen Innkvartering AS *)	10.06.2020	88 %	Drammen

*) Datter av Eidos Drift Holding AS

Konsernregnskapet består av Eidos Eiendomsutvikling 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 egenkapitalen i datterselskapet på kjøpetidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpetidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdi 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 basert på 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 korttids 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.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utlepeperioden.

Andre inntekter inntektsføres når de er oppjent, 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.

Våtuta

Pengposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i datterselskaper

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

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og liknende 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 skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttes til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, fares 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 største virksomhetsområde er utvikling av næring og boliglendom, samt utleie og forvaltning av næringslendommer. Konsernets virksomhet er i Norge.

Vesentlige transaksjoner 2021

Det er ikke gjennomført vesentlige transaksjoner eller konserninterne omorganiseringer i løpet av 2021.

Note 3 Nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser. Andre salg av varer og tjenester mellom konsernselskaper er basert på markedsmessige vilkår.

Note 4 Antall ansatte, godtgørelser, lån til ansatte mm

Lønnkostnader	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	7 010 304	5 073 183	9 028 281	5 402 850
Slynehonorar	705 000	480 000	930 000	572 500
Arbeidsgraveravgift	913 572	830 949	1 237 343	893 576
Pensjonskostnader	993 591	627 645	717 017	627 645
Andre ytelser	754 855	171 891	784 038	171 891
Bum	10 077 292	7 183 668	12 676 680	7 668 262

Antall årsverk syselsatt i regnskapsåret: 3,4 4,0 6,2 4,0

Ytelser til ledende personer	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Eidos Eiendomsutvikling AS		Lønn	Pensjons-	Andre
Daglig leder		1 584 847	175 023	137 314

Utover styrehonorar for styrets medlemmer, har styrets leder mottatt honorar for til sammen 880.294 eks mva for annen løpende bistand.

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

Det er ikke gitt årsberetning til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Revisør

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

Honorar eks. merverdiavgift	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lovpålagt revisjon	152 750	75 000	312 832	220 000
Regnskapsteknisk bistand årsregnskap	20 150	60 000	82 560	103 850
Skattebistand	30 200	36 025	92 600	94 225
Allestasjons tjenester	-	4 000	-	14 000
Annen bistand	-	32 801	-	82 801
Bum	203 100	198 526	487 780	494 976



Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

Alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Ved salg av aksjer har selskapets aksjonærer forkjøpsrett.

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Aksjer	200	125 000	25 000 000
Sum	200	100	25 000 000

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12 var:

Selskapets aksjeeiere:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Lier Kommune	110	55,0 %	55,0 %
Fabrikus Gruppen AS	45	22,5 %	22,5 %
Bane for Etendom AS	45	22,5 %	22,5 %
Sum eiere	200	100 %	100 %

Note 6 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	25 000 000	20 684 954	-	94 139 062	139 824 016
Årets resultat				15 786 120	15 786 120
Egenkapital pr 31.12	25 000 000	20 684 954	-	109 925 182	155 610 136

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	25 000 000	20 684 954	23 176 542	146 877 298	215 539 794
Stiftelsesomkostninger datterselskap			-	-72 633	-72 633
Årets resultat			629 699	3 703 874	4 233 571
Egenkapital pr 31.12	25 000 000	20 684 954	23 706 241	150 308 537	219 699 730



Note 7 Varige driftsmidler

Morselskap	Tomtareal	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 530 036	1 607 282	6 137 318
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	31 950	31 950
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	4 530 036	1 639 232	6 169 268
Oppskrivning for 01.01.2020	280 549	-	280 549
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 446 821	1 446 821
Årets avskrivning	-	116 987	116 987
Akk. avskrivninger selgte driftsmidler	-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12	-	1 563 808	1 563 808
Bokført verdi pr. 31.12	4 610 565	75 424	4 686 010
Økonomisk levetid:	Avskrives ikke	5-10 år	
Avskrivningsplan	IA	Lineær	

Konsernet	Tomtareal	Tomt- utviding mv	Næringsbyggs	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	65 408 427	220 737 372	216 160 797	1 781 869	504 088 265
Tilgang kjøpte driftsmidler	188 093	62 403 813	11 138 570	2 607 550	76 337 728
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	65 596 520	283 140 885	227 299 397	4 389 219	580 405 991
Oppskrivning for 01.01.2020	27 835 527	-	-	-	27 835 527
Akk. avskrivninger 01.01	-	-	88 075 222	1 471 893	89 546 915
Årets avskrivning	-	-	7 940 116	428 887	8 298 984
Akk. avskrivninger 31.12	-	-	96 015 338	1 900 780	97 916 118
Bokført verdi pr. 31.12	65 596 520	283 140 885	131 284 059	2 478 439	510 427 629
Økonomisk levetid:	Avskrives ikke	Avskrives ikke	5-33 år	5-10 år	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	lineær	lineær	

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende som utgjør bunden midler.

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Skattebøkk	331 980	383 210	375 160	361 734
Husledepostum	147 443	147 210	147 443	147 210
Sum	479 423	510 420	522 603	508 944

Note 9 Fordringer

Lån til selskap i samme konsern nedbetales ved likviditetsoverskudd.

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

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2021	2020
Betalbar skatt	4 448 852	6 123 671
Effekt ved ytt konsernbidrag	13 092	28 216
Endring i utsatt skatt	-13 147	-20 068
Korreksjon ført direkte mot EK	-	-452 289
Skattekostnad ordinært resultat	4 447 797	5 679 552

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	59 134	-	125 288
Gjenvinst/rap-a-konto	-	134 425	-	168 031
Sum	-	233 559	-	293 319
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt skattefordel i balansen (22%)	-	51 363	-	64 530

Konsern

	2021	2020
Konsernets skattekostnad:		
Betalbar skatt	6 231 781	6 932 594
Endring utsatt skatt	-1 106 156	-3 279 147
Andre endringer	-	-452 289
Årets totale skattekostnad	2 125 625	3 201 158

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Årsresultat før skatt	8 359 179	10 223 383
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	1 399 019	2 249 140
Skatteeffekten av følgende poster:		
Ikke fradagsberettigede kostnader	-	-
Permanente forskjeller konsern	725 850	741 148
Effekt av endring av skattesats	-	-
Andre permanente forskjeller	738	211 288
Skattekostnad	2 125 625	3 201 576
Effektiv skattesats	33 %	21 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	82 761 451	-	84 058 685
Gjenvinst- og tapkonto	-	45 625 815	-	56 807 271
Utsatt skatt merværdier	798 805	-	798 805	-
Underskudd til framføring	7 208 548	-	1 223 016	-
Gjennføring utsatt skatt	8 008 353	128 287 266	2 622 823	140 065 936
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	28 481 381	-	30 567 517



Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

Korselskap

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2021	2020
Armen pantstillelser	200 000 000	108 125 504
Sum	200 000 000	108 125 504

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld

	2021	2020
Eiendom i datterselskaper	471 213 168	126 224 780
Forsikring etc	0	1 338 825
Totalt	509 050 644	130 563 605

Selskapet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2021	2020
Pantstillelser eiendom	422 762 667	316 138 170
Sum	422 762 667	422 762 667

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld

	2021	2020
Eiendom i datterselskaper	507 658 661	365 768 347
Forsikring etc	1 093 883	1 338 861
Totalt	509 050 644	357 130 208

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.



Note 12 Aksjer og andeler i datterselskaper mv.

Aksjeselskap eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Forsøttings- kontor	Stamme/aler- andel	Bokført verdi
Nessestranda 4 AS	Drammen	100 %	2 390 879
Lierstranda Vest AS	Drammen	100 %	18 741 014
Terminalbukta AS	Drammen	100 %	12 693 050
Terminalbukta Sjøgrunn AS	Drammen	100 %	2 568 853
Tømmerøvingen AS	Drammen	100 %	8 198 001
Tømmerøvingen I AS	Drammen	100 %	2 480 605
Tømmerøvingen II AS	Drammen	100 %	1 814 752
Tømmerøvingen III AS	Drammen	100 %	1 043 000
Tømmerterminalen AS	Drammen	100 %	18 138 639
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	Drammen	68 %	50 489 474
Terminalen 4 Lier AS	Drammen	100 %	85 911 075
Eidos Drift Holding AS	Drammen	100 %	192 319
Sum			200 447 481

Aksjeselskap eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Nessestranda 4 AS	4 942 048	1 536 245
Lierstranda Vest AS	45 917 082	2 873 492
Terminalbukta AS	17 753 955	460 166
Terminalbukta Sjøgrunn AS	687 900	-49 807
Tømmerøvingen AS	18 171 452	3 859 839
Tømmerøvingen I AS	146 653	279 772
Tømmerøvingen II AS	2 815 881	508 022
Tømmerøvingen III AS	1 520 369	137 628
Tømmerterminalen AS	23 908 260	3 051 129
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	78 084 803	8 327 958
Terminalen 4 Lier AS	80 256 493	8 798 488
Eidos Drift Holding AS	135 000	181 757
Sum	274 319 823	27 779 156

Eidos Eiendomsutvikling AS har i 2021 mottatt ett konsernbidrag på NOK 40.287.333 fra datterselskapene.

Note 13 Langsiktig gjeld

Gjeld	Mor		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	202 003 000	108 125 504	422 782 667	316 138 170
Gjeld til konsernselskaper	78 811 801	100 059 993	-	-
Annent langsiktig gjeld	-	-	8 078 518	10 301 735
Sum	278 811 801	208 215 497	428 841 183	326 439 905

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - morselskap	2021	2020
Sum	-	60 648 879

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - konsern	2021	2020
Sum	-	60 648 879

Alle låneavtaler i konsernet skal refinansieres innen 5 år.

**Note 14 Mellomværende med nærstående**

Mellomværende med nærstående parter for Eidos Eiendomsutvikling AS:

Motpart	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Datterselskap	40 787 988	38 021 798	27 286 225	38 406 447
FKV - Drammen Helsepark AS	-	-	37 600 000	13 600 000
Sum	40 787 988	38 021 798	64 886 225	52 006 447

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Datterselskap	122 874	182 870	78 811 601	100 083 993
Id Holding AS	-	-	8 078 516	10 301 735
Sum	122 874	182 870	86 890 117	110 385 728

Langsiktig fordring i Eidos Eiendomsutvikling AS på datterselskapene er per 31.12.2021 kr. 27.286.225. Fordringen renteberegnes med 2,57 % iht avtale. Årets rentainntekt utgjør kr. 678.755.

Langsiktig gjeld i Eidos Eiendomsutvikling AS til datterselskapene er per 31.12.2021 kr. 78.811.601. Gjelden renteberegnes med 2,57 % iht avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 2.415.122.

Transaksjoner med nærstående parter

	2021	2020
Administrasjonshonorar konsern	1 772 480	2 295 750
Administrasjonshonorar felleskontrollert virksomhet	227 070	254 250
Fasteavtale komt	687 851	687 851
Løst fast eiendom	1 918 038	-
Sum	4 586 439	3 217 851

Mellomværende med nærstående parter for Eidos Eiendomsutvikling konsern:

Motpart	Annen kortsiktig fordring		Annen langsiktig fordring	
	2021	2020	2021	2020
FKV - Drammen Helsepark AS	-	-	37 600 000	13 600 000
Sum	-	-	37 600 000	13 600 000

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
FKV - Drammen Helsepark AS	1 015 014	-	-	-
Id Holding AS (datterselskap Fjordbyen Innkvartering AS)	-	-	6 078 516	10 301 735
Sum	1 015 014	-	6 078 516	10 301 735

Langsiktig gjeld i Fjordbyen Innkvartering AS til Id Holding AS utgjør per 31.12.2021 kr 6.078.516. Gjelden renteberegnes med 5,0 % iht avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 306.083.

Note 15 Investering bokført etter egenkapitalmetoden

Beløp regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Drammen Helsepark AS		Sum
	2021	2020	
Eierandel	50 %		
Inngående balanse 01.01.	8 201 334	8 201 334	8 201 334
- herav merverdi	-	-	-
Andel av årets resultat	-2 957 041	-2 957 041	-2 957 041
Sjefesjonskostnader dattar	-72 636	-72 636	-72 636
Utgående balanse 31.12.	5 171 657	5 171 657	5 171 657

Note 16 Aktiverte projektkostnader

Morselskap og konsern

Aktiverte prosjekter i Eidos Eiendomsutvikling AS består av reguleringsarbeider i forbindelse med områderegulering av Fjordbyen i Lier Kommune. Det er påløpt både eksterne og interne kostnader som balanseføres med bakgrunn i forventede fremtidig inntekter.

Påløpte projektkostnader knyttet til områderegulering av Fjordbyen er en del av felleskostnadene ved planlegging og utvåking av området og skal fordeles på aktørene i Fjordbyen på et senere tidspunkt i prosessen.

Aktiverte projektkostnader	2021	2020
Aktiverte projektkostnader - eksterne	48 955 713	47 043 323
Aktiverte projektkostnader - interne 2021	1 353 157	-
Aktiverte projektkostnader - interne 2020	2 626 387	2 626 387
Aktiverte projektkostnader - interne 2019	2 055 787	2 055 787
Sum	54 991 044	51 725 497

**Konsernregnskap
Eidos Eiendomsutvikling AS****Kontantstrømoppstilling**

MORSELSKAP		KONSERN		
2020	2021	2021	2020	
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
24 841 840	20 213 917	Årsresultat før skattekostnad	6 359 179	10 223 363
-4 957 436	-6 120 705	Periodens betalte skatt	-6 932 984	-4 957 436
197 400	116 987	Ordinære avskrivninger	8 266 984	5 749 862
0	0	Resultatandel tilknyttet selskap	2 957 041	3 026 578
-38 870 985	-40 287 333	Innlekt på investering i datterselskap	0	0
85 243	-452 186	Endring i kundefordringer	1 515 678	-2 175 239
-2 673 522	-1 903 745	Endring i leverandørgjeld	-362 644	-2 006 237
0	0	Endring i varebeholdning	-127 712	0
15 451 936	546 090	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	8 316 058	-1 690 571
-5 925 524	-27 886 985	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	19 991 590	8 170 320
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
-4 538 288	-31 950	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-13 934 213	-44 248 017
-33 621 152	-3 265 547	Utbetalinger vedr tomteopparbeidelse/aktiverte reguleringsarbeider	-74 639 060	-116 847 753
-192 319	0	Utbetaling investering i datterselskap	0	-57 319
-38 351 757	-3 297 497	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-88 573 273	-161 154 089
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
0	200 000 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	200 000 000	203 419 087
-9 495 365	-108 125 504	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-98 598 722	-10 645 366
0	0	Innbetalinger ved opptak lån minoritet	0	10 150 000
-387 937	100 000	Utbetaling/innbetaling langsiktig fordringer	824 506	-397 937
-13 800 000	-24 000 000	Utbetaling lån tilknyttede selskaper	-24 000 000	-13 600 000
50 212 980	20 187 105	Netto endring mellomværende konsernselskaper	0	0
0	0	Innbetaling av egenkapital minoritet	0	1 020 000
13 860 000	0	Tilbakebetaling av egenkapital datterselskap/minoritet	0	-7 140 000
40 579 678	88 161 601	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	80 225 784	182 895 784
-3 697 603	56 977 116	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	11 644 101	29 822 015
0	0	Netto tilgang kontanter ved kjøp/salg virksomhet	0	0
5 966 444	2 268 840	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	61 427 526	31 605 512
2 268 840	59 245 956	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	73 071 626	61 427 526



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eidos Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Eidos Eiendomsutvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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 avvirket.

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,

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: SCTZF-OVB5H-6C2K5-EYPLP-4MQ18-0TGHA



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Eidos Eiendomsutvikling AS

alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 den interne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 6. april 2022
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 5CTZF-OVB5H-6C2K5-EYPLP-4MQ18-0TGHA



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-04-06 09:05:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5CTZF-0VB5H-6C2K5-EYPLP-4MQ18-0TGHA

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/validate>