



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 830 078 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIDOS EIENDOMSUTVIKLING 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: Nei
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: Anders Edbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		133 920	
Salg av tjenester		3 225 727	2 329 316
Sum inntekter		3 359 647	2 329 316
Kostnader			
Lønnskostnad	3	15 082 099	12 045 984
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	295 029	39 448
Annen driftskostnad	3	6 482 309	18 335 867
Sum kostnader		21 859 437	30 421 299
Driftsresultat		-18 499 790	-28 091 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	45 893 770	41 809 930
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 187 078	1 161 443
Annen renteinntekt		2 253 815	1 018 273
Annen finansinntekt		2 996	2 114
Sum finansinntekter		51 337 659	43 991 760
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	82 670 975	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	4 069 148	2 238 589
Annen rentekostnad		10 496 944	7 118 954
Sum finanskostnader		97 237 067	9 357 543
Netto finans		-45 899 408	34 634 217
Ordinært resultat før skattekostnad		-64 399 198	6 542 234
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 056 143	1 474 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-68 455 341	5 067 603
Årsresultat		-68 455 341	5 067 603
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-68 455 341	5 067 603



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-68 455 341	5 067 603



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	11 227 812	15 283 955
Sum immaterielle eiendeler		11 227 812	15 283 955
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 810 585	4 810 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	816 841	700 682
Sum varige driftsmidler		5 627 426	5 511 267
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	200 652 008	200 554 934
Lån til foretak i samme konsern	12	63 861 719	31 757 973
Investeringer i tilknyttet selskap	6		65 031 778
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	24 000 000	37 600 000
Andre fordringer		102 057	197 937
Sum finansielle anleggsmidler		288 615 784	335 142 622
Sum anleggsmidler		305 471 022	355 937 844
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	420 658	786 607
Andre fordringer	8,11	1 694 293	322 071
Konsernfordringer	8	47 685 733	44 999 836
Sum fordringer		49 800 684	46 108 514
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	2 868 795	3 276 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 868 795	3 276 722
Sum omløpsmidler		52 669 479	49 385 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		358 140 501	405 323 080
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10,14	25 000 000	25 000 000
Overkurs	10	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	3 624 474	72 079 816
Sum opptjent egenkapital		3 624 474	72 079 816
Sum egenkapital		49 309 428	117 764 770
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,15	220 000 000	200 000 000
Langsiktig konserngjeld	8	70 198 366	74 793 866
Sum annen langsiktig gjeld		290 198 366	274 793 866
Sum langsiktig gjeld		290 198 366	274 793 866
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 034 337	3 170 467
Betalbar skatt	9	0	4 702 960
Skyldige offentlige avgifter		13 020 650	676 583
Kortsiktig konserngjeld	8	91 752	116 457
Annen kortsiktig gjeld	8	4 485 968	4 097 971
Sum kortsiktig gjeld		18 632 707	12 764 438
Sum gjeld		308 831 073	287 558 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		358 140 501	405 323 074



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		63 494 000	53 133 993
Hotelldrift		24 965 000	18 650 926
Salg av tjenester		450 000	453 992
Andre driftsinntekter		1 011 000	440 000
Sum inntekter		89 920 000	72 678 911
Kostnader			
Varekostnad		4 760 552	3 689 831
Lønnskostnad	3	21 379 240	17 243 517
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	12 095 721	10 441 969
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	20 994 728	29 637 097
Resultatandel felleskontrollert virksomhet	6	50 087 145	5 584 512
Sum kostnader		109 317 386	66 596 926
Driftsresultat		-19 397 386	6 081 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		2 705 968	1 167 707
Annen finansinntekt		2 996	2 114
Sum finansinntekter		2 708 964	1 169 821
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	17 639 197	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	153	
Annen rentekostnad		24 382 771	16 588 163
Sum finanskostnader		42 022 121	16 588 163
Netto finans		-39 313 157	-15 418 342
Ordinært resultat før skattekostnad		-58 710 543	-9 336 357
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 205 340	-714 599
Ordinært resultat etter skattekostnad		-60 915 883	-8 621 758



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-60 915 883	-8 621 758
Minoritetsinteresser		171 986	188 431
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-61 087 869	-8 810 189



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	569 313 349	557 115 019
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	2 330 781	2 898 205
Sum varige driftsmidler		571 644 130	560 013 224
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6		50 087 145
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	24 000 000	37 600 000
Andre fordringer		4 545 313	5 269 475
Sum finansielle anleggsmidler		28 545 313	92 956 620
Sum anleggsmidler		600 189 443	652 969 844
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		109 976	123 368
Sum varer		109 976	123 368
Fordringer			
Kundefordringer	11	8 981 920	7 310 214
Andre fordringer	8,11	2 503 440	6 536 348
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		11 485 360	13 846 562
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	34 898 614	19 917 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 898 614	19 917 089
Sum omløpsmidler		46 493 950	33 887 019
SUM EIENDELER		646 683 393	686 856 863



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10,14	25 000 000	25 000 000
Overkurs	10	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	37 511 818	98 605 348
Sum opptjent egenkapital		37 511 818	98 605 348
Minoritetsinteresser	10	24 066 658	23 894 672
Sum egenkapital		107 263 430	168 184 974
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	10 173 718	8 215 085
Sum avsetninger for forpliktelser		10 173 718	8 215 085
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	478 200 000	460 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	8, 15	20 983 040	8 894 441
Sum annen langsiktig gjeld		499 183 040	469 694 441
Sum langsiktig gjeld		509 356 758	477 909 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 405 460	24 741 427
Betalbar skatt	9	246 708	5 435 153
Skyldige offentlige avgifter		15 674 363	2 452 041
Annen kortsiktig gjeld	8	8 736 674	8 133 742
Sum kortsiktig gjeld		30 063 205	40 762 363
Sum gjeld		539 419 963	518 671 889



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		646 683 393	686 856 863



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606933

Enheten

Organisasjonsnummer: 830 078 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIDOS EIENDOMSUTVIKLING 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: Nei
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: Anders Edbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		133 920	
Salg av tjenester		3 225 727	2 329 316
Sum inntekter		3 359 647	2 329 316
Kostnader			
Lønnskostnad	3	15 082 099	12 045 984
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	295 029	39 448
Annen driftskostnad	3	6 482 309	18 335 867
Sum kostnader		21 859 437	30 421 299
Driftsresultat		-18 499 790	-28 091 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	45 893 770	41 809 930
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 187 078	1 161 443
Annen renteinntekt		2 253 815	1 018 273
Annen finansinntekt		2 996	2 114
Sum finansinntekter		51 337 659	43 991 760
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	82 670 975	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	4 069 148	2 238 589
Annen rentekostnad		10 496 944	7 118 954
Sum finanskostnader		97 237 067	9 357 543
Netto finans		-45 899 408	34 634 217
Ordinært resultat før skattekostnad		-64 399 198	6 542 234
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 056 143	1 474 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-68 455 341	5 067 603
Årsresultat		-68 455 341	5 067 603
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-68 455 341	5 067 603



Sum overføringer og
disponeringer

-68 455 341

5 067 603



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	11 227 812	15 283 955
Sum immaterielle eiendeler		11 227 812	15 283 955
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 810 585	4 810 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	816 841	700 682
Sum varige driftsmidler		5 627 426	5 511 267
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	200 652 008	200 554 934
Lån til foretak i samme konsern	12	63 861 719	31 757 973
Investeringer i tilknyttet selskap	6		65 031 778
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	24 000 000	37 600 000
Andre fordringer		102 057	197 937
Sum finansielle anleggsmidler		288 615 784	335 142 622
Sum anleggsmidler		305 471 022	355 937 844
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	420 658	786 607
Andre fordringer	8,11	1 694 293	322 071
Konsernfordringer	8	47 685 733	44 999 836
Sum fordringer		49 800 684	46 108 514
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	2 868 795	3 276 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 868 795	3 276 722
Sum omløpsmidler		52 669 479	49 385 236
SUM EIENDELER		358 140 501	405 323 080



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10,14	25 000 000	25 000 000
Overkurs	10	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	3 624 474	72 079 816
Sum opptjent egenkapital		3 624 474	72 079 816

Sum egenkapital		49 309 428	117 764 770
------------------------	--	-------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11,15	220 000 000	200 000 000
Langsiktig konserngjeld	8	70 198 366	74 793 866
Sum annen langsiktig gjeld		290 198 366	274 793 866

Sum langsiktig gjeld		290 198 366	274 793 866
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 034 337	3 170 467
Betalbar skatt	9	0	4 702 960
Skyldige offentlige avgifter		13 020 650	676 583
Kortsiktig konserngjeld	8	91 752	116 457
Annen kortsiktig gjeld	8	4 485 968	4 097 971
Sum kortsiktig gjeld		18 632 707	12 764 438

Sum gjeld		308 831 073	287 558 304
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		358 140 501	405 323 074
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		63 494 000	53 133 993
Hotelldrift		24 965 000	18 650 926
Salg av tjenester		450 000	453 992
Andre driftsinntekter		1 011 000	440 000
Sum inntekter		89 920 000	72 678 911
Kostnader			
Varekostnad		4 760 552	3 689 831
Lønnskostnad	3	21 379 240	17 243 517
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	12 095 721	10 441 969
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	20 994 728	29 637 097
Resultatandel felleskontrollert virksomhet	6	50 087 145	5 584 512
Sum kostnader		109 317 386	66 596 926
Driftsresultat		-19 397 386	6 081 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		2 705 968	1 167 707
Annen finansinntekt		2 996	2 114
Sum finansinntekter		2 708 964	1 169 821
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	17 639 197	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	153	
Annen rentekostnad		24 382 771	16 588 163
Sum finanskostnader		42 022 121	16 588 163
Netto finans		-39 313 157	-15 418 342
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-58 710 543	-9 336 357
		2 205 340	-714 599



Ordinært resultat etter skattekostnad	-60 915 883	-8 621 758
Årsresultat	-60 915 883	-8 621 758
Minoritetsinteresser	171 986	188 431
Årsresultat etter minoritetsinteresser	-61 087 869	-8 810 189



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	569 313 349	557 115 019
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	2 330 781	2 898 205
Sum varige driftsmidler		571 644 130	560 013 224
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6		50 087 145
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	24 000 000	37 600 000
Andre fordringer		4 545 313	5 269 475
Sum finansielle anleggsmidler		28 545 313	92 956 620
Sum anleggsmidler		600 189 443	652 969 844
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		109 976	123 368
Sum varer		109 976	123 368
Fordringer			
Kundefordringer	11	8 981 920	7 310 214
Andre fordringer	8,11	2 503 440	6 536 348
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		11 485 360	13 846 562
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	34 898 614	19 917 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 898 614	19 917 089
Sum omløpsmidler		46 493 950	33 887 019
SUM EIENDELER		646 683 393	686 856 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10, 14	25 000 000	25 000 000
Overkurs	10	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	37 511 818	98 605 348
Sum opptjent egenkapital		37 511 818	98 605 348
Minoritetsinteresser	10	24 066 658	23 894 672
Sum egenkapital		107 263 430	168 184 974
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	10 173 718	8 215 085
Sum avsetninger for forpliktelses		10 173 718	8 215 085
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	478 200 000	460 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	8, 15	20 983 040	8 894 441
Sum annen langsiktig gjeld		499 183 040	469 694 441
Sum langsiktig gjeld		509 356 758	477 909 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 405 460	24 741 427
Betalbar skatt	9	246 708	5 435 153
Skyldige offentlige avgifter		15 674 363	2 452 041
Annen kortsiktig gjeld	8	8 736 674	8 133 742
Sum kortsiktig gjeld		30 063 205	40 762 363
Sum gjeld		539 419 963	518 671 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		646 683 393	686 856 863



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

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: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Konsernregnskap 2023 - Eidos Eiendomsutvikling AS.pdf

Name	Method	Signed at
Stensli, Erik	BANKID	2024-04-22 16:34 GMT+02
Austestad, Morten	BANKID	2024-04-22 15:20 GMT+02
HAGEN, EVA	BANKID	2024-04-22 11:24 GMT+02
Edbo, Anders Erling	BANKID	2024-04-22 09:31 GMT+02
Skøien, Bernt Nordby	BANKID	2024-04-22 09:25 GMT+02
Dyrberg, Lisbeth	BANKID_MOBILE	2024-04-24 11:35 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Konsernregnskap

Eidos Eiendomsutvikling AS

2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Konsernregnskap Eidos Eiendomsutvikling AS Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2023	NOTE	2023	2022
		DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
0	133 920	Leieinntekter	63 494 000	53 133 993
0	0	Hotelldrift	24 965 000	18 650 926
2 329 316	3 225 727	Salg av tjenester	450 000	453 992
0	0	Andre driftsinntekter	1 011 000	440 000
<u>2 329 316</u>	<u>3 359 647</u>	Sum driftsinntekter	<u>89 920 000</u>	<u>72 678 911</u>
0	0	Varekostnad	4 760 552	3 689 831
12 045 984	15 082 099	3 Lønnskostnad	21 379 240	17 243 517
0	0	4 Aktiverte prosjektkostnader	0	0
39 448	295 029	5 Avskrivning på varige driftsmidler	12 095 721	10 441 969
0	0	5 Nedskrivning av varige driftsmidler	0	0
0	0	6 Resultatandel felleskontrollert virksomhet	50 087 145	5 584 512
18 335 867	6 482 309	3 Annen driftskostnad	20 994 728	29 637 097
<u>30 421 299</u>	<u>21 859 437</u>	Sum driftskostnader	<u>109 317 386</u>	<u>66 596 926</u>
<u>-28 091 983</u>	<u>-18 499 790</u>	Driftsresultat	<u>-19 397 386</u>	<u>6 081 985</u>
		FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
41 809 930	45 893 770	7 Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	0	0
1 018 273	2 253 815	Annen renteinntekt	2 705 968	1 167 707
1 161 443	3 187 078	8 Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
2 114	2 996	Annen finansinntekt	2 996	2 114
0	82 670 975	6 Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	17 639 197	0
7 118 954	10 496 944	Annen rentekostnad	24 382 771	16 588 163
2 238 589	4 069 148	8 Rentekostnad til foretak i samme konsern	153	0
<u>34 634 217</u>	<u>-45 899 408</u>	Netto finansresultat	<u>-39 313 157</u>	<u>-15 418 342</u>
<u>6 542 234</u>	<u>-64 399 198</u>	Årsresultat før skattekostnad	<u>-58 710 544</u>	<u>-9 336 357</u>
1 474 631	4 056 143	9 Skattekostnad	2 205 340	-714 599
<u>5 067 603</u>	<u>-68 455 341</u>	ÅRSRESULTAT	<u>-60 915 884</u>	<u>-8 621 758</u>
		Minoritetenes andel av årsresultatet	171 986	188 431
		Majoritetens andel av årsresultatet	-61 087 870	-8 810 189
		OVERFØRINGER		
5 067 603	-68 455 341	10 Avsatt til annen egenkapital		
<u>5 067 603</u>	<u>-68 455 341</u>	Sum overføringer		



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Konsernregnskap Eidos Eiendomsutvikling AS Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP				KONSERN		
2022	2023	NOTE	EIENDELER	2023	2022	
			Anleggsmidler			
			Immaterielle eiendeler			
15 283 955	11 227 812	9	Utsatt skattefordel	0	0	
<u>15 283 955</u>	<u>11 227 812</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>0</u>	<u>0</u>	
			Varige driftsmidler			
4 810 585	4 810 585	5	Tomteareal	93 432 047	93 432 047	
0	0	5	Tomteopparbeidelse	343 697 599	338 437 265	
0	0	5	Næringsbygg	132 183 703	125 245 707	
700 682	816 841	5	Andre driftsmidler	2 330 781	2 898 205	
<u>5 511 267</u>	<u>5 627 426</u>	11	Sum varige driftsmidler	<u>571 644 130</u>	<u>560 013 224</u>	
0	0	4	Aktiverte reguleringsarbeider	0	0	
			Finansielle anleggsmidler			
200 554 934	200 652 008	7	Investering i datterselskap	0	0	
31 757 973	63 861 719	12	Lån til foretak i samme konsern	0	0	
65 031 778	0	6	Investering i felleskontrollert virksomhet	0	50 087 145	
37 600 000	24 000 000	8	Lån til felleskontrollert virksomhet	24 000 000	37 600 000	
197 937	102 057		Andre fordringer	4 545 313	5 289 475	
<u>335 142 622</u>	<u>288 615 784</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>28 545 313</u>	<u>92 956 620</u>	
<u>355 937 844</u>	<u>305 471 022</u>		Sum anleggsmidler	<u>600 189 443</u>	<u>652 969 844</u>	
0	0		Omløpsmidler			
			Varer	109 976	123 368	
			Fordringer			
786 607	420 658	11	Kundefordringer	8 981 920	7 310 214	
322 071	1 694 293	8,11	Andre fordringer	2 503 439	6 536 348	
<u>44 999 836</u>	<u>47 685 733</u>	8	Lån til foretak i samme konsern	0	0	
46 108 514	49 800 684		Sum fordringer	<u>11 485 359</u>	<u>13 846 562</u>	
3 276 722	2 868 795	13	Bankinnskudd, kontanter og lignende	34 898 614	19 917 089	
<u>49 385 237</u>	<u>52 669 480</u>		Sum omløpsmidler	<u>46 493 949</u>	<u>33 887 019</u>	
<u>405 323 080</u>	<u>358 140 501</u>		SUM EIENDELER	<u>646 683 393</u>	<u>686 856 864</u>	



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Konsernregnskap
Eidos Eiendomsutvikling AS
Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2022	2023	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
25 000 000	25 000 000	10,14	Aksjekapital (200 aksjer à kr 125.000)	25 000 000	25 000 000
20 684 954	20 684 954	10	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		
72 079 816	3 624 474	10	Annen egenkapital	37 511 818	98 605 348
<u>72 079 816</u>	<u>3 624 474</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>37 511 818</u>	<u>98 605 348</u>
		10	Minoritetsinteresser	24 066 658	23 894 672
<u>117 764 770</u>	<u>49 309 428</u>		Sum egenkapital	<u>107 263 429</u>	<u>168 184 973</u>
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
0	0	9	Utsatt skatt	10 173 718	8 215 085
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum avsetninger for forpliktelser	<u>10 173 718</u>	<u>8 215 085</u>
			Annen langsiktig gjeld		
200 000 000	220 000 000	11,15	Gjeld til kredittinstitusjoner	478 200 000	460 800 000
0	0	8,15	Øvrig langsiktig gjeld	20 983 040	8 894 441
74 793 866	70 198 366	8	Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
<u>274 793 866</u>	<u>290 198 366</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>499 183 040</u>	<u>469 694 441</u>
			Kortsiktig gjeld		
3 170 467	1 034 337		Leverandørgjeld	5 405 460	24 741 427
4 702 960	0	9	Betalbar skatt	246 708	5 435 153
676 583	13 020 650		Skyldige offentlige avgifter	15 674 363	2 452 041
4 097 971	4 485 968	8	Annen kortsiktig gjeld	8 736 679	8 133 742
116 457	91 752	8	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
<u>12 764 438</u>	<u>18 632 707</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>30 063 210</u>	<u>40 762 363</u>
<u>287 558 310</u>	<u>308 831 073</u>		Sum gjeld	<u>539 419 968</u>	<u>518 671 889</u>
<u>405 323 080</u>	<u>358 140 501</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>646 683 393</u>	<u>686 856 864</u>

Drammen, 15.04.2024

I styret for Eidos Eiendomsutvikling AS

Erik Stensli
nestleder

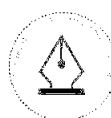
Eva Hagen
styrets leder

Lisbeth Dyrberg
styremedlem

Morten Austestad
styremedlem

Bernt Nordby Skøyen
styremedlem

Anders Erling Edbo
daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Eidos Eiendomsutvikling AS Noter til konsernregnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet og konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Kontantstrømmen er utarbeidet i henhold til indirekte metode.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eidos Eiendomsutvikling AS og følgende datterselskaper:

	Ervervs- tidspunkt	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor
Nøstestranda 4 AS	03.11.2005	100 %	Drammen
Lierstranda Vest AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Terminalbukta Sjøgrunn AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmersvingen AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmersvingen I AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmersvingen II AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmersvingen III AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Tømmerterminalen AS	10.03.2009	100 %	Drammen
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	10.03.2009	66 %	Drammen
Terminalen 4 Lier AS	04.01.2017	100 %	Drammen
Eidos Drift Holding AS	17.03.2020	100 %	Drammen
Fjordbyen Innkvartering AS *)	10.06.2020	66 %	Drammen
Fjordbyen Infrastruktur AS *)	02.11.2022	100 %	Drammen

*) Datter av Eidos Drift Holding AS

Konsernregnskapet består av Eidos Eiendomsutvikling AS og datterselskaper hvor morselskapet har direkte eller indirekte bestemte innflytelse. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjen i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til i henfor 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.

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 regnskapsskikk. 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 gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. 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.

Rentelinstrumenter

Konsernet anvender renteswapavtaler som sikringsforretning for å styre renterisikoen. Resultatet av sikringsforretningene blir bokført parallelt med resultatet av den underliggende post forretningen er øremerket for.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Note 2 Virksomhetsområde, vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

Konsernets største virksomhetsområde er utvikling av næring og boligeiendom, samt utleie og forvaltning av næringsseiendommer. Konsernets virksomhet er i Norge.

Vesentlige transaksjoner

Det er ikke gjennomført vesentlige transaksjoner i løpet av 2023.

Konserninterne omorganiseringer

I løpet av 2022 har datterselskapet Terminalen 4 Lier AS vært overtakere part i en fusjon med Terminalbukta AS. Fusjonen er gjennomført etter aksjeloven § 13-24 forenklet fusjon mellom selskap med samme eier, uten vederlag.

Hendelser etter balansedagen

Selskapet har våren 2024 realisert sin 50% eierandel i Drammen Helsepark AS. Effekter knyttet til salget er innarbeidet i selskaps- og konsernregnskapet i samsvar med god regnskapsskikk.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	Morselskap		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	10 519 879	8 514 891	15 862 313	12 981 733
Styreonorar	720 250	705 000	720 250	705 000
Arbeidsgiveravgift	2 267 478	1 605 787	3 035 794	2 197 367
Pensjonskostnader	1 067 370	915 626	1 181 993	1 004 946
Andre ytelser	507 122	304 681	578 890	354 473
Sum	15 082 099	12 045 984	21 379 240	17 243 517

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 6 5 17 16

Ytelser til ledende personer

Eidos Eiendomsutvikling AS	Lønn		Pensjons-	Andre
			kostnader	godtgj.
Daglig leder	2 619 480		204 852	132 287

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 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		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon	105 142	59 000	381 204	267 100
Regnskapsteknisk bistand årsregnskap	50 550	46 000	137 700	111 000
Skattebistand	30 000	21 000	113 000	103 000
Attestasjonstjenester	-	-	-	8 075
Annen bistand	158 605	186 210	385 665	188 135
Sum	344 297	312 210	1 017 569	677 310

Note 4 Aktiverte prosjektkostnader - korreksjon feil tidligere år

Morselskap og konsern

Eidos Eiendomsutvikling AS har tidligere perioder aktivert kostnader i forbindelse med områderegulering av Fjordbyen i Lier Kommune. Ved avleggelse av 2023 regnskapet er det vurdert at kostnadene ikke tilfredsstiller krav til regnskapsmessig aktivering og at kostnadene løpende burde utgiftføres. Korreksjon av feil tidligere år er gjennomført i samsvar med NRS 5 Spesifikasjon av særlige poster, korrigering av feil og virkning av prinsippendring og estimatendring. Sammenligningstall er omarbeidet ved at inngående balanse 2022 er omarbeidet og endring er fort mot egenkapital, samt at resultatregnskapet for 2022 er omarbeidet ved at tidligere aktiverte prosjektkostnader i perioden er kostandsført.

Effekten på regnskapet for tidligere perioder utgjør følgende beløp for konsernregnskap (og gjelder tilsvarende for morselskapet):

	Tidligere avlagt årsregnskap	Korrigert årsregnskap	Endring tidligere avlagt årsregnskap
Korreksjon inngående balanse 2022			
Aktiverte reguleringsarbeider (IB 2022)	54 991 024	-	-54 991 024
Utsatt skatt inngående balanse (IB 2022)	26 461 361	14 363 336	12 098 025
Egenkapital (IB 2022)	219 699 730	176 806 731	42 892 999
Korreksjon resultatregnskap 2022			
Aktiverte prosjektkostnader	-1 953 570	-	1 953 570
Andre driftskostnader	16 829 139	29 637 097	12 807 958
Skattekostnad	2 532 937	-714 599	-3 247 536
Resultat etter skatt	2 892 234	-8 621 758	-11 513 992



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
E5AA997F00D4AB2997B37BF7117F116



Note 5 Varige driftsmidler

Morselskap	Tomteareal	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 530 036	2 303 938	6 833 974
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	411 189	411 189
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	4 530 036	2 715 127	7 245 163
Oppskrivning før 01.01.2020	280 549	-	280 549
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 603 256	1 603 256
Årets avskrivning	-	295 029	295 029
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler	-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12	-	1 898 285	1 898 285
Bokført verdi pr. 31.12	4 810 585	816 842	5 627 426

Økonomisk levetid:	Avskrives ikke	5-10 år
Avskrivningsplan	IA	Lineær

Konsernet	Tomteareal	Tomte-utvikling mv	Næringsbygg	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	65 596 520	339 096 333	230 276 241	5 430 296	640 399 390
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	6 518 527	18 624 111	548 650	25 691 288
Avgang	-	-1 917 261	-	-79 000	-1 996 261
Anskaffelseskost 31.12	65 596 520	343 697 599	248 900 352	5 899 946	664 094 417
Oppskrivning før 01.01.2000	27 835 527	-	-	-	27 835 527
Akk. avskrivninger 01.01	-	-	105 674 101	2 515 991	108 190 092
Årets avskrivning	-	-	11 042 548	1 053 174	12 095 721
Akk. avskrivninger 31.12	-	-	116 716 649	3 569 165	120 285 813
Bokført verdi pr. 31.12	93 432 047	343 697 599	132 183 703	2 330 781	571 644 130

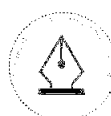
Økonomisk levetid:	Avskrives ikke	Avskrives ikke	5-33 år lineær	5-10 år lineær
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	lineær	lineær

Note 6 Investering bokført etter egenkapitalmetoden

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden på konsernnivå	Drammen Helsepark AS	Sum
Eierandel	50 %	
Inngående balanse 01.01.	50 087 145	50 087 145
- herav merverdi	-	-
Andel av årets resultat	-62 531 764	-62 531 764
Tap utover bokført egenkapital *)	12 444 619	12 444 619
Utgående balanse 31.12.	-	-

*) Investering i tilknyttet selskap regnskapsføres ikke med negativ verdi i balansen, i samvar med NRS (F) Investering i tilknyttet selskap og deltakelse felleskontrollert virksomhet

Eidos Eiendomsutvikling AS har i løpet av 2024 solgt seg ut av Drammen Helsepark AS.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Note 7 Aksjer og andeler i datterselskaper tilknyttede selskaper mv.

Datterselskaper

Aksjeselskap eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Forretnings- kontor	Stemme/ eier- andel	Bokført verdi
Nøstestranda 4 AS	Drammen	100 %	2 390 679
Lierstranda Vest AS	Drammen	100 %	16 741 014
Terminalbukta Sjøgrunn AS	Drammen	100 %	2 630 588
Tømmersvingen AS	Drammen	100 %	8 198 001
Tømmersvingen I AS	Drammen	100 %	2 657 979
Tømmersvingen II AS	Drammen	100 %	3 518 875
Tømmersvingen III AS	Drammen	100 %	1 043 900
Tømmerterminalen AS	Drammen	100 %	16 136 639
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	Drammen	66 %	50 469 474
Terminalen 4 Lier AS	Drammen	100 %	98 604 125
Eidos Drift Holding AS	Drammen	100 %	403 183
Sum			202 793 557

Aksjeselskap eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Nøstestranda 4 AS	4 714 021	2 078 352
Lierstranda Vest AS	33 150 822	6 744 722
Terminalbukta Sjøgrunn AS	667 999	-31 884
Tømmersvingen AS	18 313 412	6 137 141
Tømmersvingen I AS	146 553	529 091
Tømmersvingen II AS	2 603 723	-1 991 842
Tømmersvingen III AS	1 520 399	173 374
Tømmerterminalen AS	23 908 260	2 515 599
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	81 552 310	873 826
Terminalen 4 Lier AS	96 012 204	12 632 935
Eidos Drift Holding AS	135 000	131 081
Sum	262 724 703	29 792 395

Eidos Eiendomsutvikling AS har i 2023 mottatt konsernbidrag på totalt NOK 45.893.770 fra datterselskapene.

Felleskontrollert virksomhet

Aksjer eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Forretnings- kontor	Stemme/ eier- andel	Bokført verdi
Drammen Helsepark AS	Drammen	50 %	-

Aksjer eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Drammen Helsepark AS	-24 889 238	-125 063 527



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Note 8 Mellomværende med nærstående

Mellomværende med nærstående parter for Eidos Eiendomsutvikling AS:

Motpart	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Datterselskap	47 685 733	43 984 822	63 861 719	31 757 973
FKV - Drammen Helsepark AS	-	1 015 014	24 000 000	37 600 000
Sum	47 685 733	44 999 836	87 861 719	69 357 973

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Datterselskap	91 752	116 457	70 198 366	74 793 866
Sum	91 752	116 457	70 198 366	74 793 866

Langsiktig fordring i Eidos Eiendomsutvikling AS på datterselskapene er per 31.12.2023 kr 63.861.719. Fordringene renteberegnes iht. avtale. Årets renteinntekt utgjør kr. 3.187.078

Langsiktig gjeld i Eidos Eiendomsutvikling AS til datterselskapene er per 31.12.2023 kr 70.198.366 Gjelden renteberegnes iht avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 1.938.835.

Transaksjoner med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter	2023	2022
Administrasjonshonorar konsern	2 780 877	1 824 862
Administrasjonshonorar felleskontrollert virksomhet	-	108 575
Konsemintemt salg Gilhusbukta Sjøgrunn AS - Tømmersvingen II AS	484 626	-
Leie fast eiendom	2 346 804	2 214 561
Sum	5 612 307	4 147 998

Mellomværende med nærstående parter for Eidos Eiendomsutvikling konsern:

Motpart	Annen kortsiktig fordring		Annen langsiktig fordring	
	2023	2022	2023	2022
FKV - Drammen Helsepark AS	-	2 167 014	24 000 000	37 600 000
Sum	-	2 167 014	24 000 000	37 600 000

Langsiktig fordring til Drammen Helsepark AS utgjør per 31.12.2023 kr 41.639.197, før årets avsetning tap til kr. 24.000.000. Fordringen renteberegnes iht avtale og utgjør kr 2.121.204 for 2023.

Fra regnskapsåret 2023 er akkumulerte renter tillagt hovedstol på kr 37.600.000 og presentert som langsiktig fordring

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
lld Holding AS (eierselskap Fjorbyen Innkvartering AS)	-	-	8 247 547	8 894 439
Sum	-	-	8 247 547	8 894 439

Langsiktig gjeld i Fjorbyen Innkvartering AS til lld Holding AS utgjør per 31.12.2023 kr 8.247.547. Gjelden renteberegnes iht avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 713.108.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Note 9 Skattekostnad

Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt	-	4 702 960
Effekt ved ytt konsernbidrag	-	8 984
Skatteeffekt korreksjon feil tidligere år	-	-3 247 536
Endring i utsatt skatt	4 056 144	10 223
Skattekostnad ordinært resultat	4 056 143	1 474 631

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	204 452	-	172 487
Gevinst/laps-konto	-	86 031	-	107 539
Underskudd til framføring	51 325 990	-	69 752 552	-
Sum	51 325 990	290 483	69 752 552	280 026
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt skattefordel i balansen (22%)	11 227 812	-	15 283 956	-

Konsern

Konsernets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt	246 708	5 435 153
Endring utsatt skatt	1 958 633	-2 900 715
Skatteeffekt korreksjon feil tidligere år	-	-3 247 536
Andre endringer	-	-1 501
Årets totale skattekostnad	2 205 340	-714 599

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Årsresultat før skatt	-58 710 544	-9 336 357
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	-12 916 320	-2 053 999
Skatteeffekten av følgende poster:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	39 756	37 011
Permanente forskjeller konsern	15 081 904	1 304 394
Effekt av endring av skattesats	-	-
Andre permanente forskjeller	-	-2 004
Skattekostnad	2 205 340	-714 599
Effektiv skattesats	-4 %	8 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2023		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	80 568 187	-	83 406 936
Gevinst- og tapskonto	-	29 136 520	-	36 420 651
Fordringer	150 000	-	50 000	-
Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	-	440 000
Utsatt skatt mervercier	799 805	-	799 805	-
Underskudd til framføring	62 510 725	-	82 076 490	-
Grunnlag utsatt skatt	63 460 530	109 704 707	82 926 295	120 267 587
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	10 173 718	-	8 215 085



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Note 10 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.2022	25 000 000	20 684 954	-	109 905 212	155 590 166
Korreksjon feil tidligere tidl. år.				-42 892 999	-42 892 999
Egenkapital pr 01.01.2022 - korr.	25 000 000	20 684 954	-	67 012 213	112 697 167
Resultat 2022 - omarbeidet				5 067 603	5 067 603
Egenkapital pr 31.12.2022	25 000 000	20 684 954	-	72 079 816	117 764 770
Egenkapital pr 01.01.2023	25 000 000	20 684 954	-	72 079 816	117 764 770
Årets resultat				-68 455 341	-68 455 341
Egenkapital pr 31.12.2023	25 000 000	20 684 954	-	3 624 475	49 309 428

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.2022	25 000 000	20 684 954	23 706 241	150 308 535	219 699 730
Korreksjon feil tidligere tidl. år.				-42 892 999	-42 892 999
Egenkapital pr 01.01.2022 - korr.	25 000 000	20 684 954	23 706 241	107 415 536	176 806 731
Resultat 2022 - omarbeidet			188 431	-8 810 189	-8 621 758
Egenkapital pr 31.12.2022	25 000 000	20 684 954	23 894 672	98 605 347	168 184 973
Egenkapital pr 01.01	25 000 000	20 684 954	23 894 672	98 605 348	168 184 974
Korreksjon konsernbidrag 2022			-	-5 661	-5 661
Årets resultat			171 986	-61 087 870	-60 915 884
Egenkapital pr 31.12	25 000 000	20 684 954	24 066 658	37 511 817	107 263 429

Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2023	2022
Annen pantegjeld	220 000 000	200 000 000
Sum	220 000 000	200 000 000

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2022
Eiendom i datterselskaper	537 271 824	521 208 792
Fordringer etc.	2 968 120	1 895 462
Totalt	540 239 944	523 104 254

Selskapet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2023	2022
Pantegjeld eiendom	478 200 000	460 800 000
Sum	478 200 000	422 762 667

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2022
Eiendom i datterselskaper	569 313 349	557 115 019
Fordringer etc.	2 968 120	1 895 462
Totalt	572 281 469	559 010 481

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

Note 12 Fordringer

Lån til selskap i samme konsern nedbetales ved likviditetsoverskudd.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Note 13 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende som utgjør bunden midler:

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Skatetrekk	431 789	501 298	631 620	652 262
Husleiedeposittum	-	-	-	-
Sum	431 789	501 298	631 620	652 262

Note 14 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 %
Fabritius Gruppen AS	45	22,5 %	22,5 %
Bane Nor Eiendom AS	45	22,5 %	22,5 %
Sum eiere	200	100 %	100 %

Note 15 Langsiktig gjeld

Gjeld	Mor		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	220 000 000	200 000 000	478 200 000	460 800 000
Gjeld til konsernselskaper	70 198 366	74 793 866	-	-
Gjeld til Gilhusbukta Eiendom AS	-	-	5 378 079	-
Gjeld til Ild Holding AS	-	-	8 247 547	8 894 439
Periodisert leie (leietilpasning)	-	-	7 357 414	-
Sum	290 198 366	274 793 866	499 183 040	469 694 439

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

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

Alle låneavtaler i konsernet skal refinansieres innen 5 år.

Note 16 Nærstående parter

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Konsernregnskap Eidos Eiendomsutvikling AS

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP		KONSERN	
2022	2023	2022	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:			
6 542 234	-64 399 198	-58 710 544	-9 336 357
-4 446 952	-4 702 960	-5 435 153	-6 231 761
39 448	295 029	12 095 721	10 441 969
0	82 670 975	17 639 197	0
0	0	50 087 145	5 584 512
0	0	1 964 661	0
-41 809 930	-45 893 770	0	0
78 276	365 949	-1 671 706	-5 317 408
3 735 192	-2 136 130	-2 325 099	0
0	0	13 392	3 873 517
60 491	7 315 320	13 813 307	3 939 786
-35 801 241	-26 484 785	27 470 921	2 954 258
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:			
-664 706	-411 189	-19 172 761	-4 731 193
0	0	-23 529 395	-42 555 365
-50 500 000	0	0	-50 500 000
-51 164 706	-411 189	-42 702 156	-97 786 558
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:			
0	20 000 000	20 000 000	240 000 000
0	0	-2 600 000	-201 962 667
100 000	95 880	12 812 761	3 640 431
0	0	0	0
30 896 716	6 392 170	0	0
30 996 716	26 488 050	30 212 761	41 677 764
-55 969 231	-407 927	14 981 526	-53 154 536
0	0	0	0
59 245 956	3 276 722	19 917 089	73 071 626
3 276 722	2 868 795	34 898 614	19 917 089



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E5AA997FF00D4AB2997B37BF7117F116



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2023 - Eidos Eiendomsutvikling AS.pdf

Name	Method	Signed at
Stensli, Erik	BANKID	2024-04-22 16:33 GMT+02
Austestad, Morten	BANKID	2024-04-22 15:19 GMT+02
HAGEN, EVA	BANKID	2024-04-22 11:25 GMT+02
Edbo, Anders Erling	BANKID	2024-04-22 09:31 GMT+02
Skøien, Bernt Nordby	BANKID	2024-04-22 09:23 GMT+02
Dyrberg, Lisbeth	BANKID_MOBILE	2024-04-24 11:35 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 09B51C257BA64C3098E4FBCC302493E8

Årsberetning 2023 - Eidos Eiendomsutvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Konsernets virksomhet er knyttet til administrasjon og drift av selskapets drifts- og eiendomsselskaper tilhørende Lierstranda i Lier kommune. Kjernevirksomheten består av forvaltning av eiendommer, samt arbeid knyttet til utvikling av eiendommer innenfor reguleringsområdet for Fjordbyen. Fjordbyen Innkvartering AS driver i tillegg en kommersiell innkvarteringsrigg bestående av 176 rom og egen kantinedrift. Riggen har en sentral beliggenhet som nærmeste nabo til nye Drammen Sykehus, og ligger innenfor området som i fremtiden skal transformeres til en ny Fjordby.

Konsernet består i tillegg til Eidos Eiendomsutvikling AS av følgende datterselskap:

Eidos Drift Holding AS
Fjordbyen Infrastruktur AS
Fjordbyen Innkvartering AS
Gilhusbukta Sjøgrunn AS
Lierstranda Vest AS
Nøstestranda 4 AS
Terminalbukta Sjøgrunn AS
Terminalen 4 Lier AS
Tømmersvingen AS
Tømmersvingen I AS
Tømmersvingen II AS
Tømmersvingen III AS
Tømmerterminalen AS

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra TNOK 72 679 i fjor til TNOK 89 920 i 2023. Årsresultatet ble i 2023 negativt med TNOK 60 916, mens det i 2022 var negativt med TNOK 8 622. Årets resultat er først og fremst farget av en negativ resultatandel fra felleskontrollert virksomhet på TNOK 50 087, samt nedskrivning av finansielle anleggsmidler på TNOK 17 639.

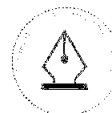
Det har ikke vært kostnader til forskning og utvikling i 2023.

Samlet kontantstrøm fra operasjonell aktivitet i konsernet var på TNOK 27 471, mens driftsresultatet for konsernet ble negativt med TNOK 19 397. Differansen skyldes i hovedsak resultatandel fra felleskontrollert virksomhet og ordinære avskrivninger. De samlede investeringene i konsernet i 2023 var TNOK 25 691. Av årets investeringer har TNOK 18 624 medgått til investering i næringsbygg.

Konsernets likviditetsbeholdning var TNOK 34 899 per 31.12.2023.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 6 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 8 % pr. 31.12.2022. Denne reduksjonen skyldes først og fremst redusert leverandørgjeld.

Side 1 av 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
09B51C257BA64C3098E4FBCC302493E8

Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2023 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året TNOK 646 683, sammenlignet med TNOK 686 857 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 17 %, sammenlignet med 24 % pr. 31.12.2022.

Sammenligningstall for 2022 er omarbeidet i forbindelse med at tidligere aktiverte kostnader er vurdert for å ikke være aktiveringspliktig. Regnskapsmessig er disse håndtert i tråd med NRS 5 og ført direkte over egenkapitalen. Per 01.01.2022 er egenkapitalen redusert med TNOK 42 893 som følge av denne justeringen. For nærmere beskrivelse henvises det til note 4 i regnskapet.

Fremtidig utvikling

Eidos driver i dag utleie av både bygg og utearealer som i fremtiden skal transformeres fra industri til bystruktur i Fjordbyen. Konsernets eiendommer har sentral beliggenhet til omkringliggende veistruktur og kort vei til Drammen Havn, noe som er en viktig forutsetning for dagens leietakere som i all hovedsak opererer innenfor logistikk.

Lierstranda vil være under utvikling og transformasjon over lang tid og det inngår som en naturlig del av Eidos' strategi å ivareta og utvikle dagens drift frem til tomtearealer eventuelt skal utvikles til annet formål.

Utkast til områdeplanen viser at Fjordbyen kan bygges ut med 940.000 kvadratmeter for bolig, næring (200.000) og offentlige bygg (40.000) som skoler og barnehager. Planforslaget viser også at rundt 5000 boliger kan bygges på eiendommene til Eidos. I tillegg kan Eidos bygge rundt 80.000 kvadratmeter næringsbygg.

Som en del av midlertidig virksomhet innenfor Lierstranda, så driver Eidos innkvarteringsvirksomhet gjennom Fjordbyen Innkvartering AS. Selskapet har totalt 176 rom for utleie og tilbyr fullpensjon til sine kunder via egen kantine på området. Innkvarteringsbehovet i området er forventet å ligge på et relativt høyt nivå også de neste årene.

Finansiell risiko

Konsernet er først og fremst eksponert mot finansiell risiko gjennom ekstern finansiering. Gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde per 31.12.2023 totalt TNOK 478 200 for konsernet.

Overordnet om målsetting og strategi

Eidos har et bevisst forhold til egen eksponering og finansiell risiko, som styres etter en vedtatt sikringsstrategi. Sikringsstrategien har som formål å gi økt forutsigbarhet knyttet til konsernets finanskostnader og finansiell kapasitet. Det er per 31.12.2023 inngått rentesikringskontrakter (MNOK 200) for å redusere konsernets eksponering mot svingninger i rentemarkedet.

Markedsrisiko

Eidos eier og forvalter næringsbygg og andre arealer for utleie. I den sammenheng er konsernet eksponert for konjunktursvingninger som påvirker leiepriser og priser knyttet til innsatsfaktorer i forvaltning av eiendommene, herunder tjenester og varer ifm vedlikeholde, påkostning og oppføring av bygg.

Side 2 av 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
09B51C257BA64C3098E4FBCC302493E8



Eidos er ikke i nevneverdig grad eksponert for svingninger i valutakurser.

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået for den andelen av konsernets gjeld som ligger utenfor omfanget til allerede inngåtte rentesikringskontrakter. Videre kan endringer i rentenivået også påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav for konsernet samlet. Eidos har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Brutto kreditteksponering på balansedagen utgjør totalt TNOK 8 982 for konsernet og TNOK 421 for selskapet i 2023. De opplistede tallene for selskapet er eksklusiv fordringer på konsernselskaper. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen.

Leie faktureres ved starten av leieperioden, noe som er med på å redusere kredittrisikoen.

Likviditetsrisiko

Eidos vurderer likviditeten i selskapet og konsernet som god. Ved kredittsalg, så praktiseres det delvis forskuddsbetalinger og det gjøres løpende vurderinger for å redusere reell kredittid og styrke likviditeten.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Årsresultatet for 2023 endte på - TNOK 68 455. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Eidos Eiendomsutvikling AS:

Overført fra annen egenkapital - TNOK 68 455

Totalt disponert - TNOK 68 455

Arbeidsmiljø og likestilling

Sykefraværet i konsernet var på totalt 656 timer i 2023 (2 % av totale arbeidstimer i konsernet). Konsernet anser nivået for sykefravær som tilfredsstillende, men vil likevel arbeide videre med å redusere antall sykedager.

Det er ikke registrert vesentlige skader eller uhell i perioden og arbeidsmiljøet er vurdert å være godt.

Side 3 av 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
09B51C257BA64C3098E4FBCC302493E8



Eidos jobber for å legge til rette for å være en arbeidsplass med full likestilling.

Som en del av samfunnsansvaret har Eidos implementert rutiner og internkontroll for å ivareta kravene i åpenhetsloven. Retningslinjer for å etterfølge lovens krav er også vedtatt av selskapets styre. Vår rapportering vil bli publisert digitalt via våre hjemmesider innen 30.06.2024.

Ytre miljø

Eidos er bevisst sitt ansvar knyttet til miljø og bærekraft. Bærekraft er og vil være en integrert del av beslutninger vi tar.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har dekket styreansvarsforsikring i KLP som omfatter styremedlemmer i Eidos Eiendomsutvikling AS og andre styremedlemmer i datterselskaper som er eid med 50% eller mer.

Drammen, 15.04.2024

Anders Erling Edbo
Daglig leder (elektronisk signert)

Eva Hagen
Styreleder (elektronisk signert)

Erik Stensli
Styremedlem (elektronisk signert)

Bernt Nordby Skøien
Styremedlem (elektronisk signert)

Lisbeth Dyrberg
Styremedlem (elektronisk signert)

Morten Austestad
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 4 av 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
09B51C257BA64C3098E4FBCC302493E8



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 Eidos Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eidos Eiendomsutvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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, kontantstrømoppstilling 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 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 2023 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 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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: GOKSF-UNIT74-WI78L-BCY4D-FSPJM-8ND4S



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Eidos Eiendomsutvikling AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 regnskapskikk 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.

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 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, 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 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 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 eiansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: GOKSF-UNT74-WI78L-BCY4D-FSPJM-8ND4S



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Eidos Eiendomsutvikling AS

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, 15. april 2024
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GOKSF-UNT74-WI78L-BCY4D-FSPJM-8ND4S



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

2024-04-15 13:47:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GOKSF-UNT74-WI78L-BCY4D-FSPJM-8ND4S

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>