



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	965 690 328
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Prestebraåtan 21 3300 HOKKSUND

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trond Alexander Lindborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		753 286	657 411
Annen driftsinntekt	1	468 209	9 542 041
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 221 495</b>	<b>10 199 452</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 244 501	1 665 049
Avskrivning	3	147 097	131 033
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	1 312 730	801 089
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 704 328</b>	<b>2 597 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 482 833</b>	<b>7 602 282</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		331 536	290 537
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 222 911	245 169
Annen renteinntekt		204 053	221 233
Annen finansinntekt	5		6 268 486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 758 500</b>	<b>7 025 425</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-1
Annen rentekostnad		2 342 199	1 520 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 342 199</b>	<b>1 520 895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-583 699</b>	<b>5 504 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 066 531</b>	<b>13 106 812</b>
Skattekostnad på resultat	4	-646 639	1 511 491
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 000 000	1 000 000
Tilleggsutbytte			10 000 000
Avsatt til annen egenkapital			595 321
Overført fra annen egenkapital		-3 419 892	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3		
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 12	12 035 354	11 358 105
Anlegg under utførelse	3		
Skip, rigger, fly o.l.	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 035 354</b>	<b>11 358 105</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	38 240 159	38 240 159
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	21 691 651	20 155 149
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 105 399	4 105 399
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	1 656 524	1 656 524
Andre fordringer	6	971 443	6 783 778
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 665 176</b>	<b>70 941 009</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>78 700 530</b>	<b>82 299 114</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	12	<b>10 427 487</b>	<b>10 427 487</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 942	47 732
Andre kortsiktige fordringer		5 400 409	5 433 392
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 466 351</b>	<b>5 481 124</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 844 416	4 999 526
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 844 416</b>	<b>4 999 526</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 738 254</b>	<b>20 908 138</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 438 784</b>	<b>103 207 252</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	11 384 097	11 384 097
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 384 097</b>	<b>11 384 097</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	10		
Annen egenkapital		46 661 451	50 081 344
Udekket tap	10		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 661 451</b>	<b>50 081 344</b>

##### Sum egenkapital

	10	<b>58 045 549</b>	<b>61 465 441</b>
--	----	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	898 099	1 544 738
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>898 099</b>	<b>1 544 738</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 12	25 208 336	25 781 252
Ansvarlig lånekapital	7, 11	12 470 230	
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		
Gjeld til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 678 566</b>	<b>25 781 252</b>

##### Sum langsiktig gjeld

		<b>38 576 665</b>	<b>27 325 990</b>
--	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld		73 828	98 068
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		281 147	205 049
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7, 11		12 470 230
Annen kortsiktig gjeld	7	461 595	642 474
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 816 570</b>	<b>14 415 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 393 235</b>	<b>41 741 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 438 784</b>	<b>103 207 252</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 476261

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 965 690 328  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Prestebråtan 21  
3300 HOKKSUND

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Alexander Lindborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 965 690 328  
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		753 286	657 411
Annen driftsinntekt	1	468 209	9 542 041
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 221 495</b>	<b>10 199 452</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 244 501	1 665 049
Avskrivning	3	147 097	131 033
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	1 312 730	801 089
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 704 328</b>	<b>2 597 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 482 833</b>	<b>7 602 282</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		331 536	290 537
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 222 911	245 169
Annen renteinntekt		204 053	221 233
Annen finansinntekt	5		6 268 486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 758 500</b>	<b>7 025 425</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-1
Annen rentekostnad		2 342 199	1 520 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 342 199</b>	<b>1 520 895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-583 699</b>	<b>5 504 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 066 531</b>	<b>13 106 812</b>
Skattekostnad på resultat	4	-646 639	1 511 491
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte	1 000 000	1 000 000
Tilleggsutbytte		10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		595 321
Overført fra annen egenkapital	-3 419 892	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>



Organisasjonsnr: 965 690 328  
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	3		
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 12	12 035 354	11 358 105
Anlegg under utførelse	3		
Skip, rigger, fly o.l.	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 035 354</b>	<b>11 358 105</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	38 240 159	38 240 159
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	21 691 651	20 155 149
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 105 399	4 105 399
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	1 656 524	1 656 524
Andre fordringer	6	971 443	6 783 778
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 665 176</b>	<b>70 941 009</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>78 700 530</b>	<b>82 299 114</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	12	<b>10 427 487</b>	<b>10 427 487</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 942	47 732
Andre kortsiktige fordringer		5 400 409	5 433 392
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 466 351</b>	<b>5 481 124</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	3 844 416	4 999 526
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 844 416</b>	<b>4 999 526</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 738 254</b>	<b>20 908 138</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 438 784</b>	<b>103 207 252</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	11 384 097	11 384 097
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 384 097</b>	<b>11 384 097</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	10		
Annen egenkapital		46 661 451	50 081 344
Udekket tap	10		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 661 451</b>	<b>50 081 344</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>58 045 549</b>	<b>61 465 441</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	898 099	1 544 738
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>898 099</b>	<b>1 544 738</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 12	25 208 336	25 781 252
Ansvarlig lånekapital	7, 11	12 470 230	
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		
Gjeld til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 678 566</b>	<b>25 781 252</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 576 665</b>	<b>27 325 990</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		73 828	98 068
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		281 147	205 049
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7, 11		12 470 230
Annen kortsiktig gjeld	7	461 595	642 474
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 816 570</b>	<b>14 415 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 393 235</b>	<b>41 741 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 438 784</b>	<b>103 207 252</b>



Organisasjonsnr: 965 690 328  
EIKER EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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.



ID:82ffa510-fd7f-11ee-bb2f-d5f04e0e0edf7 Status: Signerat av alla

# Årsregnskap

**2023**

**Eiker Eiendomsutvikling AS**

Org.nr.: 965 690 328



## Eiker Eiendomsutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
Leieinntekter		753 286	657 411
Annen driftsinntekt	1	468 209	9 542 041
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>1 221 495</b>	<b>10 199 452</b>
Lønnskostnad	2	2 244 501	1 665 049
Avskrivning	3	147 097	131 033
Annen driftskostnad	2	1 312 730	801 089
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>3 704 328</b>	<b>2 597 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 482 833</b>	<b>7 602 282</b>
Inntekt fra investering i datterselskap		331 536	290 537
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 222 911	245 169
Annen renteinntekt		204 053	221 233
Annen finansinntekt	5	0	6 268 486
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	1
Annen rentekostnad		-2 342 199	-1 520 896
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 066 531</b>	<b>13 106 812</b>
Skattekostnad på resultat	4	-646 639	1 511 491
<b>Resultat</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>
Disponering (dekning) av årsresultatet			
Foreslått utbytte		1 000 000	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		0	595 321
Overført fra annen egenkapital		3 419 892	0
Utdelt tilleggsutbytte		0	10 000 000
<b>Sum disponert (dekket)</b>		<b>-2 419 892</b>	<b>11 595 321</b>

ID:82ffa510-fd7f-11ee-bb2f-d5f04e0eedf7 Status: Signerat av all a



## Eiker Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 12	12 035 354	11 358 105
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 035 354</b>	<b>11 358 105</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	38 240 159	38 240 159
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 105 399	4 105 399
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	21 691 651	20 155 149
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	1 656 524	1 656 524
Andre fordringer	6	971 443	6 783 778
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 665 176</b>	<b>70 941 009</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>78 700 530</b>	<b>82 299 114</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Beholdning tomter for salg/utvikling	12	10 427 487	10 427 487
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 942	47 732
Andre kortsiktige fordringer		5 400 409	5 433 392
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 466 351</b>	<b>5 481 124</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 844 416	4 999 526
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 738 254</b>	<b>20 908 138</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 438 784</b>	<b>103 207 252</b>

ID:82ffa510-fd7f-11ee-bb2f-d5f04e0e0edf7 Status: Signerat av alla



## Eiker Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	11 384 097	11 384 097
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 384 097</b>	<b>11 384 097</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		46 661 451	50 081 344
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 661 451</b>	<b>50 081 344</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>58 045 549</b>	<b>61 465 441</b>
GJELD			
Utsatt skatt	4	898 099	1 544 738
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>898 099</b>	<b>1 544 738</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lån	7, 11	12 470 230	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 12	25 208 336	25 781 252
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 678 566</b>	<b>25 781 252</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lån	7, 11	0	12 470 230
Leverandørgjeld		73 828	98 068
Skyldige offentlige avgifter		281 147	205 049
Utbytte		1 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	461 595	642 474
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 816 570</b>	<b>14 415 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 393 235</b>	<b>41 741 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 438 784</b>	<b>103 207 252</b>

Hokksund, 15.04.2024  
Styret i Eiker Eiendomsutvikling AS

George Harold Fulford  
styreleder

Per Winsvold Mikkelsen  
styremedlem

Berit Kristin Haugen Bakkane  
styremedlem

Trond Alexander Lindborg  
daglig leder

ID:82ffa510-fd7f-11ee-bb2f-d5f04e0eedf7 Status: Signerat av alla



Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse.

### Leieinntekter

Selskapet har leieinntekter som vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Tjenestene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

### Tomtearealer

Ved opparbeidelse av tomteområder (egenregi), blir historisk kostpris for arealet, med tillegg av opparbeidelseskostnader, fordelt på den enkelte tomt. Gevinst ved salg av tomtene føres som annen (ordinær) driftsinntekt. Historisk kostpris på gjenværende arealer, står som anleggsmidler i balansen.

Tomter til formål for salg og utvikling er klassifisert som omløpsmidler. Tomtene er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

ID:82ffa510-fd7f-11ee-bb2f-d5f04e0eedf7 Status: Signerat av alla



## Eiker Eiendomsutvikling AS

## Noter til årsregnskapet 2023

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

### Fordringer

Kundefordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen er en innkuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Selskapets ansatte har i tillegg en AFP-ordning. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke, det vil si at kostnaden er lik årets utbetalinger til ordningen. Forpliktelser/pensjonsmidler knyttet til kollektiv pensjonsordning balanseføres ikke, det vil si at pensjonskostnaden er lik årets pensjonspremie, samt innbetaling til premiefond med fradrag for avkastning.



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2023

### Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023	2022
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	300 000	300 000
- Tilknyttet selskaper	72 600	72 600

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	1 295 250	1 320 915
Arbeidsgiveravgift	287 110	204 509
Pensjonskostnader	636 867	123 898
Andre ytelser	25 273	15 727
<b>Sum</b>	<b>2 244 501</b>	<b>1 665 049</b>

Sysselsatte årsverk	1,0	1,0
---------------------	-----	-----

Selskapet er forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 021 015	273 250
Pensjonsutgifter	248 938	0
Annen godtgjørelse	8 783	0
<b>Sum</b>	<b>1 278 736</b>	<b>273 250</b>

Selskapet har mellomværende med eier Øvre Eiker Kommune, se note 7 og 11.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	79 513	96 078
Attestasjon	0	36 079
Teknisk bistand årsregnskap og ligningspapirer)	26 211	26 212
<b>Sum</b>	<b>105 724</b>	<b>158 369</b>



Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bolig og eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	12 467 029	12 467 029
Tilgang	824 346	824 346
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	13 291 375	13 291 375
Akkumulerte avskrivninger	1 256 021	1 256 021
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>12 035 354</b>	<b>12 035 354</b>
Årets avskrivninger	147 097	147 097
Forventet økonomisk levetid	10-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	
Tomter avskrives ikke.		

ID:82ffa510-fd7f-11ee-bb2f-d5f04e0e0edf7 Status: Signerat av alla



Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Note 4 Skatt

Midlertidige forskjeller	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-2 641 820	-2 693 235	-51 415
Gevinst- og tapskonto	8 445 237	10 556 546	2 111 309
<b>Sum</b>	<b>5 803 417</b>	<b>7 863 312</b>	<b>2 059 894</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 721 148	-841 774	879 375
Avskåret rentefradrag	-5 297 928	-5 297 928	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 297 928	5 297 928	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>4 082 269</b>	<b>7 021 538</b>	<b>2 939 269</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>898 099</b>	<b>1 544 738</b>	<b>-646 639</b>

Utsatt skattefordel knyttet til gjeldsrentebegrensning er ikke balanseført med utgangspunkt i en vurdering basert på forsiktighetsprinsippet. Det er usikkerhet knyttet til om den latente fordelen kan utnyttes i fremtiden.

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-3 066 531	13 106 812
Permanente forskjeller	127 263	-6 236 396
Endring i midlertidige forskjeller	2 059 894	-231 319
Endring av fremførbart underskudd	0	306 156
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-879 375</b>	<b>6 945 253</b>

Årets skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-646 639	1 511 491
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-646 639</b>	<b>1 511 491</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 066 531	13 106 812
Beregnet skatt av resultat før skatt	-674 637	2 883 499
Skatteeffekt av permanente forskjeller	27 998	-1 372 008
<b>Sum</b>	<b>-646 639</b>	<b>1 511 491</b>
Effektiv skattesats	21,1 %	11,5 %

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-72 938	-63 918
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	72 938	63 918
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2023

## Note 5 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Varg Eiendom AS	Hokksund	100%	17 549 751	-651 804	33 164 859
Christian IV's vei 31 AS	Hokksund	100%	277 409	258 598	5 075 300
<b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>					<b>38 240 159</b>

Selskapet har i 2022 solgt aksjene i Stasjonsgata 30 AS. Gevinsten ved salget er bokført som annen finansinntekt.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år* (100%)	Resultat siste år* (100 %)	Balanseført verdi
<b>Tilknyttet selskapet</b>					
Stasjonsgata 10-12 Eiendom AS	Hokksund	50%	161 000	13 000	223 000
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50%	4 137 000	30 000	2 846 519
Ormåsen Utbygging AS	Hokksund	49%	35 135 000	951 000	985 880
Fida Eiendom AS	Fiskum	38%	-267 000	-117 000	50 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>					<b>4 105 399</b>

\*Gjelder egenkapital og resultat for 2022.  
Aksjene i Fida Eiendom AS er nedskrevet med kr 2 200 000.

## Note 6 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	24 319 618	28 595 451
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	19 837 242	20 171 443



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2023

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre fordringer		Annen kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Øvre Eiker Kommune	0	0	0	12 470 230
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 470 230</b>

	Langsiktig fordring		Langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Selskap i samme konsern	21 691 651	20 155 149	0	0
Tilknyttet selskap	1 656 524	1 656 524	0	0
Øvre Eiker Kommune	0	0	12 470 230	0
<b>Sum</b>	<b>23 348 175</b>	<b>21 811 673</b>	<b>12 470 230</b>	<b>0</b>

### Note 8 Bundne midler

	2023	2022
Bankinnskudd som er bundet på konto for skattetrekk	170 821	110 450

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 11 384 097 består av 222 563 aksjer à kr 51,15. Alle aksjer har like rettigheter. Øvre Eiker Kommune er eier av alle aksjene.

### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	11 384 097	50 081 344	61 465 441
Årets resultat	0	-2 419 892	-2 419 892
Avsatt utbytte	0	-1 000 000	-1 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>11 384 097</b>	<b>46 661 451</b>	<b>58 045 550</b>

### Note 11 Ansvarlig lån

Selskapet har et ansvarlig lån fra Øvre Eiker Kommune på kr 12 470 230. Det ansvarlige lånet har en prioritet etter all annen gjeld. Det ansvarlige lånet er gitt avdragsfrihet til 2028. Lånet renteberegnes med 3 mnd NIBOR + 2,2 % margin over lånets løpetid.

Lånet ble fornyet med 5 nye år i 2023 og forfaller i sin helhet 2028.



## Eiker Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet 2023

### Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 208 336	25 781 252
<b>Sum</b>	<b>25 208 336</b>	<b>25 781 252</b>

### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Tomter, bygninger	22 467 042	21 785 592
<b>Sum</b>	<b>22 467 042</b>	<b>21 785 592</b>

I tillegg til selskapets egne sikkerhetsstillelser er bygg i Varg Eiendom AS og Hougsund Eiendomsselskap AS stillet som sikkerhet for selskapets gjeld.

Videre har Eiker Eiendomsutvikling AS stillet kausjon ovenfor gjeld tatt opp av Hougsund Eiendomsselskab AS.

### Note 13 Garantiforpliktelser, tvister m.v.

Selskapet har forpliktet seg til å finansiere selskapet Hokksund Vest Utvikling AS oppad til kr 25 000 000.



## Verifikat

Titel: Eiker Eiendomsutvikling AS - Årsregnskap 2023

ID: 82ffa510-fd7f-11ee-bb2f-d5f04e0eedf7

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-18

### Underskrifter

George H. Fulford  
ghf@fpco.no

Signerat: 2024-04-18 14:40 Norskt BankID 1951-11-13, George Harold Fulford

Per Mikkelsen  
pm@pk-eiendom.no

Signerat: 2024-04-18 15:00 Norskt BankID 1963-08-17, Per Winsvold Mikkelsen

Trond Lindborg  
trond@eeu.no

Signerat: 2024-04-18 14:42 Norskt BankID 1961-01-15, Trond Alexander Lindborg

Berit Bakkane  
berit.bakkane@drammen.kommune.no

Signerat: 2024-04-18 16:14 Norskt BankID 1963-03-22, Berit Kristin Haugen Bakkane

### Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Eiker Eiendomsutvikling AS - Årsregnskap 2023.pdf	115.3 kB	6c3a 63f7 c38a 15f1 dfeb dde2 0847 3f1c 29c2 cc12 2164 7cbf abff 76d4 102e 0173

### Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-18	14:34	Skapat   Trond Lindborg, Eiker Eiendomsutvikling AS 965690328. IP: 84.49.54.229
2024-04-18	14:40	Signerat   George H. Fulford Genomfört med: Norskt BankID av George Harold Fulford, 1951-11-13. IP: 77.18.49.49
2024-04-18	14:42	Signerat   Trond Lindborg Genomfört med: Norskt BankID av Trond Alexander Lindborg, 1961-01-15. IP: 84.49.54.229
2024-04-18	15:00	Signerat   Per Mikkelsen Genomfört med: Norskt BankID av Per Winsvold Mikkelsen, 1963-08-17. IP: 81.167.244.210
2024-04-18	16:14	Signerat   Berit Bakkane Genomfört med: Norskt BankID av Berit Kristin Haugen Bakkane, 1963-03-22. IP: 84.49.223.140



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18



Til generalforsamlingen i Eiker Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiker Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 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.

### 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 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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 15. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Guro Skjeggerud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 2023 - EEU

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Skjeggerud, Guro	BANKID_MOBILE	2024-04-25 20:17

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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