



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 153 377
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Doktor Hansteins gate 13
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Morten Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 150 000	0
Annen driftskostnad	1	40 202	55 998
Sum kostnader		19 190 202	55 998
Driftsresultat		-19 190 202	-55 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39	0
Sum finansinntekter		39	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	1 144
Sum finanskostnader		0	-1 144
Netto finans		39	-1 144
Resultat før skattekostnad		-19 190 163	-57 142
Skattekostnad	2	0	0
Årsresultat		-19 190 163	-57 142
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-19 190 163	-57 142
Sum overføringer og disponeringer		-19 190 163	-57 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	16 970 000	36 120 000
Sum varige driftsmidler		16 970 000	36 120 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 970 000	36 120 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 613	172 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 613	172 470
Sum omløpsmidler		123 613	172 470
SUM EIENDELER		17 093 613	36 292 470

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	110 000	110 000
Overkurs	3	48 336 407	48 336 407
Sum innskutt egenkapital		48 446 407	48 446 407
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	31 353 475	12 163 312
Sum opptjent egenkapital		-31 353 475	-12 163 312
Sum egenkapital		17 092 932	36 283 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		681	9 375
Sum kortsiktig gjeld		681	9 375
Sum gjeld		681	9 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 093 613	36 292 470



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 399746

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 153 377
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Doktor Hansteins gate 13
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Morten Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 919 153 377
SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 150 000	0
Annen driftskostnad	1	40 202	55 998
Sum kostnader		19 190 202	55 998
Driftsresultat		-19 190 202	-55 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39	0
Sum finansinntekter		39	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	1 144
Sum finanskostnader		0	-1 144
Netto finans		39	-1 144
Resultat før skattekostnad		-19 190 163	-57 142
Skattekostnad	2	0	0
Årsresultat		-19 190 163	-57 142
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-19 190 163	-57 142
Sum overføringer og disponeringer		-19 190 163	-57 142



Organisasjonsnr: 919 153 377
SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	16 970 000	36 120 000
Sum varige driftsmidler		16 970 000	36 120 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 970 000	36 120 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 613	172 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 613	172 470
Sum omløpsmidler		123 613	172 470
SUM EIENDELER		17 093 613	36 292 470
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	110 000	110 000
Overkurs	3	48 336 407	48 336 407
Sum innskutt egenkapital		48 446 407	48 446 407
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	31 353 475	12 163 312



Sum opptjent egenkapital	-31 353 475	-12 163 312
Sum egenkapital	17 092 932	36 283 095
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	681	9 375
Sum kortsiktig gjeld	681	9 375
Sum gjeld	681	9 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 093 613	36 292 470



Organisasjonsnr: 919 153 377
SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skalstadskogen 2 Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skalstadskogen 2 Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VF2IX-HNWXA-1U6IK-ZJ0HS-XLSTL-CYXNQ



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."

Frode Ludvigsen

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 02:49:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VF2IX-HNWXA-1U6IK-Z09HS-XLSTL-CYXNQ

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>



Årsregnskap for
SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS
919153377
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Pemso Dokumentnøkkel: NZKLQ-D07J3-V3OW3-ZI6ST-UIWEI-XDQHM



SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS
919 153 377

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-19 150 000	0
Annen driftskostnad	1	-40 202	-55 998
Sum driftskostnader		-19 190 202	-55 998
Driftsresultat		-19 190 202	-55 998
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		39	0
Sum finansinntekter		39	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-1 144
Sum finanskostnader		0	-1 144
Netto finans		39	-1 144
Resultat før skattekostnad		-19 190 163	-57 142
Skattekostnad	2	0	0
Arsresultat		-19 190 163	-57 142
Overføringer			
Udekket tap	3	-19 190 163	-57 142
Sum overføringer		-19 190 163	-57 142

Penneo Dokumentnøkkel: NZKLQ-D07J3-V3OW3-ZI6ST-UIWEI-XDQHM



SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS
919 153 377

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	16 970 000	36 120 000
Sum varige driftsmidler		16 970 000	36 120 000
Sum anleggsmidler		16 970 000	36 120 000
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 613	172 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 613	172 470
Sum omløpsmidler		123 613	172 470
SUM EIENDELER		17 093 613	36 292 470

Penneo Dokumentnøkkel: NZKLQ-D07J3-V3OW3-ZI6ST-UIWEI-XDQHM



SKALSTADSKOGEN 2 UTVIKLING AS
919 153 377

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	110 000	110 000
Overkurs	3	48 336 407	48 336 407
Sum innskutt egenkapital		48 446 407	48 446 407
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-31 353 475	-12 163 312
Sum opptjent egenkapital		-31 353 475	-12 163 312
Sum egenkapital		17 092 932	36 283 095
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		681	9 375
Sum kortsiktig gjeld		681	9 375
Sum gjeld		681	9 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 093 613	36 292 470

Drammen, 19.03.2024

Bjørn Holm
styrets leder / daglig leder

Morten Gundersen
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: NZKLQ-D07J3-V3OW3-ZI6ST-UIWEI-XDQHM



Noter 2023 Skalstadskogen 2 Utvikling AS

Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet avlegges iht god regnskapsskikk som små foretak.

Klassifisering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld følger vanligvis av forfallstidspunkt, innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på basis av alle regnskapsmessige og skattemessige forskjeller på balansedagen (midlertidige) samt skattemessig underskudd til fremføring. Utsatt skattefordel balanseføres ikke utfra forsiktighet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært og driftsmiddelets forventede levetid. Tomter avskrives ikke.

Egenregiprojekter bolig (varer) aktiverer løpende kostnader til utvikling. Estimert fremtidig tap kostnadsføres i sin helhet. Beste estimat legges til grunn for vurdering av inntekt, kostnad og fremdrift.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Lån og gjeld oppføres til virkelig verdi. Renter kostnadsføres løpende. Byggelånsrenter aktiveres på prosjektet.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Eidra AS (tidligere Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU)). Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Drammen eller se eidra.no.

Note 1 Honorarer, andre forhold

Honorar til revisor utgjør kr 21 000 ekskl mva.

Honorar til styret utgjør kr 0.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapsrelaterte forhold (forretningsførsel) gjennomføres av eierselskap og faktureres derfra på markedsmessige vilkår.

Note 2 Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-19 190 163	-57 142
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	19 150 000	0
Årets skattegrunnlag (betalbar skatt)	-40 163	-57 142

Skattekostnad	2023	2022
Årets betalbare skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0

Balanse	2023	2022
Anleggsmidler	-31 150 000	-12 000 000
Fremførbart underskudd	-217 069	-176 906
Sum midlertidige forskjeller	-31 367 069	-12 176 906
Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	-6 900 755	-2 678 919

Utsatt skattefordel balanseføres ikke utfra forsiktighet.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	110 000	48 336 407	-12 163 312	36 283 095
Årets resultat			-19 190 163	-19 190 163
Egenkapital 31.12	110 000	48 336 407	-31 353 475	17 092 932

Pålydende pr aksje, kr 1,00
Antall aksjer 110 000
Alle aksjer og stemmeretter tilhører Eidra AS.



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt
Kostpris 01.01	48 120 000
Tilgang	-
Avgang	-
Kostpris 31.12	48 120 000
<hr/>	
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	31 150 000
Ordinære avskrivninger 2023	-
Nedskrivninger 2023	19 150 000
Bokført verdi 31.12	16 970 000
<hr/>	
Økonomisk levetid	
Avskrivningsplan	avskrives ikke

Nedskrivning 2023 av tomt på TNOK 19 150 er basert på ekstern verdivurdering.

Note 5 Betingede utfall og hendelser

Det foreligger usikkerhet om utbygging av eiendommen. Ekstern verdivurdering er innhentet pr 31.12.2023 for vurdering om varig verdifall. I 2021 ble det gjennomført en regnskapsmessig nedskrivning av tomtene i Skalstadskogen Utvikling 1 AS og Skalstadskogen 2 Utvikling AS med totalt TNOK 37 000. For 2023 er det gjennomført en ytterligere nedskrivning med totalt TNOK 58 000, herav for dette selskapet TNOK 19 150. I 2022 vedtok politikere i Drammen å videreføre formål om utbygging av eiendommen i arealplandelen. Endelig vedtak av kommunens arealplan forventes i løpet av 2024 eller 2025.

Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet gjør transaksjoner med morselskapet Eidra, forretningsførsel og nødvendig tilførsel av likviditet (ansvarlig lån). Disse transaksjonene er basert på armlengdes avstand og til markedspris.



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."

Morten Gundersen

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-482110

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-03-19 13:21:40 UTC



Bjørn Holm

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-718940

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-03-19 13:27:39 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: NZKLQ-D07J3-V3OW3-ZI6ST-UWWEI-XDQHM