



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anders Edbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 329 316	2 144 550
Sum inntekter		2 329 316	2 144 550
Kostnader			
Lønnskostnad	3	12 045 984	10 077 292
Aktiverte prosjektkostnader	4	-1 953 570	-1 353 157
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	39 448	116 987
Annen driftskostnad	3	5 527 909	8 700 719
Sum kostnader		15 659 771	17 541 841
Driftsresultat		-13 330 455	-15 397 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		41 809 930	40 287 333
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 161 443	678 755
Annen renteinntekt		1 018 273	549 652
Annen finansinntekt		2 114	1 976
Sum finansinntekter		43 991 760	41 517 716
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 238 589	2 415 122
Annen rentekostnad		7 118 954	3 491 386
Sum finanskostnader		9 357 543	5 906 508
Netto finans		34 634 217	35 611 208
Ordinært resultat før skattekostnad		21 303 762	20 213 917
Skattekostnad på ordinært resultat		4 722 167	4 447 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 581 595	15 766 120
Årsresultat		16 581 595	15 766 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 581 595	15 766 120
Sum overføringer og disponeringer		16 581 595	15 766 120



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 810 585	4 810 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		700 682	75 425
Aktiverte reguleringsarbeider		59 281 699	54 991 024
Sum varige driftsmidler		64 792 966	59 877 034
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		200 554 934	200 447 461
Lån til foretak i samme konsern		31 757 973	27 269 225
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		37 600 000	37 600 000
Investering i FKV		65 031 778	14 531 778
Andre fordringer		197 937	297 937
Sum finansielle anleggsmidler		335 142 622	280 146 401
Sum anleggsmidler		399 935 588	340 023 435
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		786 607	864 883
Andre fordringer		12 710 911	2 920 214
Konsernfordringer		43 081 843	40 797 986
Sum fordringer		56 579 361	44 583 083
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 276 722	59 245 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 276 722	59 245 957
Sum omløpsmidler		59 856 083	103 829 040
SUM EIENDELER		459 791 671	443 852 475



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		25 000 000	25 000 000
Overkurs		20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		126 486 807	109 905 212
Sum opptjent egenkapital		126 486 807	109 905 212
Sum egenkapital		172 171 761	155 590 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		61 606	51 383
Sum avsetninger for forpliktelser		61 606	51 383
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		200 000 000	200 000 000
Langsiktig konserngjeld		74 793 866	78 811 601
Sum annen langsiktig gjeld		274 793 866	278 811 601
Sum langsiktig gjeld		274 855 472	278 862 984
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 170 467	616 761
Betalbar skatt		4 702 960	4 446 952
Skyldige offentlige avgifter		676 583	444 431
Kortsiktig konserngjeld		116 547	122 874
Annen kortsiktig gjeld		4 097 881	3 768 307
Sum kortsiktig gjeld		12 764 438	9 399 325
Sum gjeld		287 619 910	288 262 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		459 791 671	443 852 475



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		53 133 993	50 575 394
Hotelldrift		18 650 926	6 264 220
Salg av tjenester		453 992	204 533
gevinst salg driftsmidler			763 451
Annen driftsinntekt		440 000	
Sum inntekter		72 678 911	57 807 598
Kostnader			
Varekostnad		3 689 831	1 087 397
Lønnskostnad		17 243 517	12 676 680
Aktiverte prosjektkostnader		-1 953 570	-1 353 157
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 441 969	8 266 984
Annen driftskostnad		16 829 139	19 406 267
Resultatandel FKV		5 584 512	2 957 041
Sum kostnader		51 835 398	43 041 212
Driftsresultat		20 843 513	14 766 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 167 707	550 868
Annen finansinntekt		2 114	1 976
Sum finansinntekter		1 169 821	552 844
Annen rentekostnad		16 588 163	8 960 051
Sum finanskostnader		16 588 163	8 960 051
Netto finans		-15 418 342	-8 407 207
Ordinært resultat før skattekostnad		5 425 171	6 359 179
Skattekostnad på ordinært resultat		2 532 937	2 125 606
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 892 234	4 233 573
Årsresultat		2 892 234	4 233 573



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Minoritetsinteresser		188 431	529 699
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 703 803	3 703 874



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		557 115 019	507 956 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 898 205	2 470 659
Reguleringsarbeider		59 281 699	54 991 024
Sum varige driftsmidler		619 294 923	565 418 645
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		37 600 000	37 600 000
Investering i FKV		50 087 145	5 171 657
Andre fordringer		5 269 475	6 093 980
Sum finansielle anleggsmidler		92 956 620	48 865 637
Sum anleggsmidler		712 251 543	614 284 282
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		123 368	127 712
Sum varer		123 368	127 712
Fordringer			
Kundefordringer		7 310 214	1 992 806
Andre fordringer		17 007 195	7 078 086
Sum fordringer		24 317 409	9 070 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 917 090	73 071 626
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 917 090	73 071 626
Sum omløpsmidler		44 357 867	82 270 230
SUM EIENDELER		756 609 410	696 554 512



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		25 000 000	25 000 000
Overkurs		20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital		45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		153 012 339	150 308 535
Minoritetsinteresser		23 894 672	23 706 241
Sum opptjent egenkapital		176 907 011	174 014 776
Sum egenkapital		222 591 965	219 699 730
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		23 560 646	26 461 361
Sum avsetninger for forpliktelser		23 560 646	26 461 361
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		460 800 000	422 762 667
Øvrig langsiktig gjeld		8 894 441	6 078 516
Sum annen langsiktig gjeld		469 694 441	428 841 183
Sum langsiktig gjeld		493 255 087	455 302 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 741 427	9 312 725
Betalbar skatt		5 435 153	6 231 761
Skyldige offentlige avgifter		2 452 041	1 171 268
Annen kortsiktig gjeld		8 133 737	4 836 484
Sum kortsiktig gjeld		40 762 358	21 552 238
Sum gjeld		534 017 445	476 854 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 609 410	696 554 512



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 563438

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Edbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 329 316	2 144 550
Sum inntekter		2 329 316	2 144 550
Kostnader			
Lønnskostnad	3	12 045 984	10 077 292
Aktiverte projektkostnader	4	-1 953 570	-1 353 157
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	39 448	116 987
Annen driftskostnad	3	5 527 909	8 700 719
Sum kostnader		15 659 771	17 541 841
Driftsresultat		-13 330 455	-15 397 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		41 809 930	40 287 333
Annen renteinntekt		1 161 443	678 755
Annen finansinntekt		1 018 273	549 652
		2 114	1 976
Sum finansinntekter		43 991 760	41 517 716
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
Annen rentekostnad		2 238 589	2 415 122
		7 118 954	3 491 386
Sum finanskostnader		9 357 543	5 906 508
Netto finans		34 634 217	35 611 208
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		21 303 762	20 213 917
		4 722 167	4 447 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 581 595	15 766 120
Årsresultat		16 581 595	15 766 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		16 581 595	15 766 120
Sum overføringer og disponeringer		16 581 595	15 766 120





Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		4 810 585	4 810 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		700 682	75 425
Aktiverte reguleringsarbeider			
		59 281 699	54 991 024
Sum varige driftsmidler			
		64 792 966	59 877 034
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
		200 554 934	200 447 461
Lån til foretak i samme konsern			
		31 757 973	27 269 225
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		37 600 000	37 600 000
Investering i FKV			
		65 031 778	14 531 778
Andre fordringer			
		197 937	297 937
Sum finansielle anleggsmidler			
		335 142 622	280 146 401
Sum anleggsmidler			
		399 935 588	340 023 435
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		786 607	864 883
Andre fordringer			
		12 710 911	2 920 214
Konsernfordringer			
		43 081 843	40 797 986
Sum fordringer			
		56 579 361	44 583 083
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 276 722	59 245 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 276 722	59 245 957
Sum omløpsmidler			
		59 856 083	103 829 040
SUM EIENDELER			
		459 791 671	443 852 475



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	25 000 000	25 000 000
Overkurs	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital	45 684 954	45 684 954

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	126 486 807	109 905 212
Sum opptjent egenkapital	126 486 807	109 905 212

Sum egenkapital	172 171 761	155 590 166
------------------------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	61 606	51 383
Sum avsetninger for forpliktelses	61 606	51 383

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	200 000 000	200 000 000
Langsiktig konserngjeld	74 793 866	78 811 601
Sum annen langsiktig gjeld	274 793 866	278 811 601

Sum langsiktig gjeld	274 855 472	278 862 984
-----------------------------	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	3 170 467	616 761
Betalbar skatt	4 702 960	4 446 952
Skyldige offentlige avgifter	676 583	444 431
Kortsiktig konserngjeld	116 547	122 874
Annen kortsiktig gjeld	4 097 881	3 768 307
Sum kortsiktig gjeld	12 764 438	9 399 325

Sum gjeld	287 619 910	288 262 309
------------------	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	459 791 671	443 852 475
---------------------------------	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		53 133 993	50 575 394
Hotelldrift		18 650 926	6 264 220
Salg av tjenester		453 992	204 533
gevinst salg driftsmidler			763 451
Annen driftsinntekt		440 000	
Sum inntekter		72 678 911	57 807 598
Kostnader			
Varekostnad		3 689 831	1 087 397
Lønnskostnad		17 243 517	12 676 680
Aktiverte prosjektkostnader		-1 953 570	-1 353 157
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 441 969	8 266 984
Annen driftskostnad		16 829 139	19 406 267
Resultatandel FKV		5 584 512	2 957 041
Sum kostnader		51 835 398	43 041 212
Driftsresultat		20 843 513	14 766 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 167 707	550 868
Annen finansinntekt		2 114	1 976
Sum finansinntekter		1 169 821	552 844
Annen rentekostnad		16 588 163	8 960 051
Sum finanskostnader		16 588 163	8 960 051
Netto finans		-15 418 342	-8 407 207
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		5 425 171	6 359 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 532 937	2 125 606
Årsresultat		2 892 234	4 233 573
Minoritetsinteresser		188 431	529 699
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 703 803	3 703 874



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		557 115 019	507 956 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 898 205	2 470 659
Reguleringsarbeider		59 281 699	54 991 024
Sum varige driftsmidler		619 294 923	565 418 645
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		37 600 000	37 600 000
Investering i FKV		50 087 145	5 171 657
Andre fordringer		5 269 475	6 093 980
Sum finansielle anleggsmidler		92 956 620	48 865 637
Sum anleggsmidler		712 251 543	614 284 282
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		123 368	127 712
Sum varer		123 368	127 712
Fordringer			
Kundefordringer		7 310 214	1 992 806
Andre fordringer		17 007 195	7 078 086
Sum fordringer		24 317 409	9 070 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 917 090	73 071 626
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 917 090	73 071 626
Sum omløpsmidler		44 357 867	82 270 230
SUM EIENDELER		756 609 410	696 554 512
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	25 000 000	25 000 000
Overkurs	20 684 954	20 684 954
Sum innskutt egenkapital	45 684 954	45 684 954
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	153 012 339	150 308 535
Minoritetsinteresser	23 894 672	23 706 241
Sum opptjent egenkapital	176 907 011	174 014 776
Sum egenkapital	222 591 965	219 699 730
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	23 560 646	26 461 361
Sum avsetninger for forpliktelse	23 560 646	26 461 361
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	460 800 000	422 762 667
Øvrig langsiktig gjeld	8 894 441	6 078 516
Sum annen langsiktig gjeld	469 694 441	428 841 183
Sum langsiktig gjeld	493 255 087	455 302 544
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	24 741 427	9 312 725
Betalbar skatt	5 435 153	6 231 761
Skyldige offentlige avgifter	2 452 041	1 171 268
Annen kortsiktig gjeld	8 133 737	4 836 484
Sum kortsiktig gjeld	40 762 358	21 552 238
Sum gjeld	534 017 445	476 854 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	756 609 410	696 554 512



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 830 078 312
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
16.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



List of Signatures Page 1/1

Eidos Eiendomsutvikling AS - Årsregnskapet 2022.pdf

Name	Method	Signed at
HAGEN, EVA	BANKID_MOBILE	2023-03-21 10:15 GMT+01
Austestad, Morten	BANKID_MOBILE	2023-03-16 05:58 GMT+01
Mølbach-Thellefsen, Johan	BANKID_MOBILE	2023-03-15 22:57 GMT+01
Dyrberg, Lisbeth	BANKID_MOBILE	2023-03-15 21:24 GMT+01
Edbo, Anders Erling	BANKID_MOBILE	2023-03-15 13:31 GMT+01
Solheim, Asgeir	BANKID	2023-03-21 10:22 GMT+01



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

External reference: 9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Konsernregnskap

Eidos Eiendomsutvikling AS

2022



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

Document ID:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Konsernregnskap
Eidos Eiendomsutvikling AS
Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP				KONSERN	
2021	2022	NOTE	EIENDELER	2022	2021
			Anleggsmidler		
			Varige driftsmidler		
4 810 585	4 810 585	5	Tomteareal	93 432 047	93 432 047
0	0	5	Tomteopparbeidelse	338 437 265	283 140 885
0	0	5	Næringsbygg	125 245 707	131 384 029
75 425	700 682	5	Andre driftsmidler	2 898 205	2 470 659
<u>4 886 010</u>	<u>5 511 267</u>	11	Sum varige driftsmidler	<u>560 013 224</u>	<u>510 427 621</u>
54 991 024	59 281 699	4	Aktiverte reguleringsarbeider	<u>59 281 699</u>	<u>54 991 024</u>
			Finansielle anleggsmidler		
200 447 461	200 554 934	7	Investering i datterselskap	0	0
27 269 225	31 757 973	12	Lån til foretak i samme konsern	0	0
14 531 778	65 031 778	6	Investering i felleskontrollert virksomhet	50 087 145	5 171 657
37 600 000	37 600 000	8	Lån til felleskontrollert virksomhet	37 600 000	37 600 000
297 937	197 937		Andre fordringer	5 269 475	6 093 980
<u>280 146 401</u>	<u>335 142 622</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>92 956 620</u>	<u>48 865 637</u>
340 023 435	399 935 588		Sum anleggsmidler	712 251 543	614 284 282
0	0		Omløpsmidler		
			Varer	<u>123 368</u>	<u>127 712</u>
			Fordringer		
864 883	786 607	11	Kundefordringer	7 310 214	1 992 806
2 920 214	12 710 911	8,11	Andre fordringer	17 007 195	7 078 086
40 797 986	43 081 843	8	Lån til foretak i samme konsern	0	0
<u>44 583 083</u>	<u>56 579 361</u>		Sum fordringer	<u>24 317 409</u>	<u>9 070 892</u>
59 245 956	3 276 722	13	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>19 917 089</u>	<u>73 071 626</u>
<u>103 829 039</u>	<u>59 856 084</u>		Sum omløpsmidler	<u>44 357 866</u>	<u>82 270 230</u>
443 852 475	459 791 671		SUM EIENDELER	756 609 410	696 554 512



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

Document ID:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Konsernregnskap Eidos Eiendomsutvikling AS Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2021	2022	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
25 000 000	25 000 000	10,14	Aksjekapital (200 aksjer á 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		
109 905 212	126 486 807	10	Annen egenkapital	153 012 339	150 308 535
<u>109 905 212</u>	<u>126 486 807</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>153 012 339</u>	<u>150 308 535</u>
		10	Minoritetsinteresser	23 894 672	23 706 241
<u>155 590 166</u>	<u>172 171 761</u>		Sum egenkapital	<u>222 591 964</u>	<u>219 699 730</u>
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
51 383	61 606	9	Utsatt skatt	23 560 646	26 461 361
<u>51 383</u>	<u>61 606</u>		Sum avsetninger for forpliktelser	<u>23 560 646</u>	<u>26 461 361</u>
			Annen langsiktig gjeld		
200 000 000	200 000 000	11,15	Gjeld til kredittinstitusjoner	460 800 000	422 762 667
0	0	15	Øvrig langsiktig gjeld	8 894 441	6 078 516
78 811 601	74 793 866	8	Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
<u>278 811 601</u>	<u>274 793 866</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>469 694 441</u>	<u>428 841 183</u>
			Kortsiktig gjeld		
616 761	3 170 467		Leverandørgjeld	24 741 427	9 312 725
4 446 952	4 702 960	9	Betalbar skatt	5 435 153	6 231 761
444 431	676 583		Skyldige offentlige avgifter	2 452 041	1 171 268
3 768 308	4 097 971	8	Annen kortsiktig gjeld	8 133 742	4 836 486
122 874	116 457	8	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
<u>9 399 326</u>	<u>12 764 438</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>40 762 363</u>	<u>21 552 240</u>
<u>288 262 310</u>	<u>287 619 910</u>		Sum gjeld	<u>534 017 450</u>	<u>476 854 784</u>
<u>443 852 475</u>	<u>459 791 671</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>756 609 410</u>	<u>696 554 512</u>

Drammen, 13.03.2023

I styret for Eidos Eiendomsutvikling AS

Asgeir Solheim
nestlederEva Hagen
styrets lederLisbeth Dyrberg
styremedlemMorten Austestad
styremedlemJohan Mølbach-Thellefsen
styremedlemAnders 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:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Eidos Eiendomsutvikling AS Noter til konsernregnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eidos Eiendomsutvikling AS og følgende datterselskaper:

	Ervervs- tidspunkt	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor
Næstestranda 4 AS	03.11.2005	100 %	Drammen
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 Innikvartering 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 innenfor markedsverdien av disse eiendelene, og avskrives over gjenværende levetid.

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte til vanlig 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 kortiktig 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 inntekstføres i takt med utleieperioden.

Andre inntekter inntekstføres når de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når

tenesten 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 inntekstført som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er opptatt 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 kortfallsdato 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 inntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Renteinstrumenter

Konsernet anvender renteswapavtaler som sikringsforretning for å styre renterisiko. Resultatet av sikringsforretningene blir bokført

parallelt med resultatet av den underliggende post forretningen er merket 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 ordnært 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:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Note 2 Virksomhetsområde og vesentlige transaksjoner

Konsernets største virksomhetsområde er utvikling av næring og boligendom, samt utøle og forvaltning av næringseidommer. Konsernets virksomhet er i Norge.

Vesentlige transaksjoner 2022

Det er ikke gjennomført vesentlige transaksjoner i løpet av 2022.

Konserninterne omorganiseringer 2022

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.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	Morselskap		Konsemet	
	2022	2021	2022	2021
Lønn	8 514 891	7 010 304	12 981 733	9 028 281
Styrehonorar	705 000	705 000	705 000	930 000
Arbeidsgiveravgift	1 605 787	913 572	2 197 367	1 237 343
Pensjonskostnader	915 626	693 561	1 004 946	717 017
Andre ytelser	304 681	754 855	354 473	764 038
Sum	12 045 984	10 077 292	17 243 517	12 676 679

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 5 3 16 8

Ytelser til ledende personer

Eidos Eiendomsutvikling AS	Lønn		Pensjons- kostnader		Andre godtj.	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Daglig leder		2 490 000		192 509		127 587

Morselskapet Eidos Eiendomsutvikling AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller 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		Konsemet	
	2022	2021	2022	2021
Løypelagt revisjon	59 000	152 750	267 100	312 630
Regnskapsteknisk bistand årsregnskap	46 000	20 150	111 000	82 550
Skattebistand	21 000	30 200	103 000	92 600
Attestasjonstjenester	-	-	8 075	-
Annen bistand	186 210	-	188 135	-
Sum	312 210	203 100	677 310	487 780

Note 4 Aktiverte prosjektkostnader

Morselskap og konsern

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

Pålagte prosjektkostnader knyttet til områderegulering av Fjordbyen er en del av felleskostnadene ved planlegging og utvikling av området og skal fordeles på aktørene i Fjordbyen på et senere tidspunkt i prosessen.

Aktiverte prosjektkostnader	2022		2021	
Aktiverte prosjektkostnader - eksterne	51 292 818		50 228 943	
Aktiverte prosjektkostnader - interne 2022	1 953 570		-	
Aktiverte prosjektkostnader - interne 2021	1 353 157		1 353 157	
Aktiverte prosjektkostnader - interne 2020	2 626 387		2 626 387	
Aktiverte prosjektkostnader - interne 2019	2 055 767		2 055 767	
Sum	59 281 699		54 991 024	



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

Document ID:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Note 5 Varige driftsmidler

Morselskap	Tomtareal	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 530 036	1 633 232	6 163 268
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	664 706	664 706
Åvrig	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	4 530 036	2 303 938	6 833 974
Oppskrivning for 01.01.2020	280 549	-	280 549
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 563 808	1 563 808
Årets avskrivning	-	39 448	39 448
Akk. avskrivninger solgte driftsmidler	-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12	-	1 603 256	1 603 256
Bokført verdi pr. 31.12	4 810 585	700 682	5 511 267
Økonomisk levetid:	Avskrives ikke	5-10 år	
Avskrivningsplan	IA	Lineær	

Konsernet	Tomtareal	Tomte-utvikling mv	Næringsbygg	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	65 596 520	283 140 885	227 299 367	4 369 219	580 405 991
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	55 296 380	3 670 116	1 061 077	60 027 573
Åvrig	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	65 596 520	338 437 265	230 969 483	5 430 296	640 433 564
Oppskrivning for 01.01.2000	27 835 527	-	-	-	27 835 527
Akk. avskrivninger 01.01	-	-	95 915 338	1 898 560	97 813 898
Årets avskrivning	-	-	9 808 438	633 531	10 441 970
Akk. avskrivninger 31.12	-	-	105 723 776	2 532 091	108 255 868
Bokført verdi pr. 31.12	93 432 047	338 437 265	125 245 707	2 898 205	560 013 224
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	Drammen Helsepark AS	Sum
Eierandel	50 %	
Inngående balanse 01.01.		
- herav merverdi	5 171 657	5 171 657
Kapitalforhøyelse kontantinnskudd	50 500 000	50 500 000
Andel av årets resultat	-5 584 512	-5 584 512
Utgående balanse 31.12.	50 087 145	50 087 145

Note 7 Aksjer og andeler i datterselskaper mv.

Aksjeselskap eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Forretnings-kontor	Stemme/ eier-andel	Bokført verdi
Næstestranda 4 AS	Drammen	100 %	2 390 679
Lierstranda Vest AS	Drammen	100 %	16 741 014
Terminalbukta Sjøgrunn AS	Drammen	100 %	2 598 704
Tømmersvingen AS	Drammen	100 %	8 198 001
Tømmersvingen I AS	Drammen	100 %	2 566 227
Tømmersvingen II AS	Drammen	100 %	1 614 752
Tømmersvingen III AS	Drammen	100 %	1 043 000
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 %	192 319
Sum			200 554 934

Aksjeselskap eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Næstestranda 4 AS	4 840 889	1 788 956
Lierstranda Vest AS	38 839 962	4 120 491
Terminalbukta Sjøgrunn AS	667 999	-31 851
Tømmersvingen AS	18 171 452	4 928 198
Tømmersvingen I AS	146 553	495 631
Tømmersvingen II AS	2 691 442	59 756
Tømmersvingen III AS	1 520 399	123 394
Tømmerterminalen AS	23 908 261	2 398 336
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	80 678 484	2 593 681
Terminalen 4 Lier AS	97 100 828	10 380 387
Eidos Drift Holding AS	135 000	28 638
Sum	268 701 269	26 885 617

Eidos Eiendomsutvikling AS har i 2022 mottatt konsernbidrag på totalt NOK 41.809.930 fra datterselskapene.



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

Document ID:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Note 8 Mellomværende med nærstående

Mellomværende med nærstående parter for Eidos Eiendomsutvikling AS:

Motpart	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Datterselskap	43 081 843	40 797 986	31 757 973	27 269 225
FKV - Drammen Helsepark AS	2 167 014	1 015 014	37 600 000	37 600 000
Sum	45 248 857	41 813 000	69 357 973	64 869 225

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Datterselskap	116 457	122 874	74 793 866	78 811 801
Sum	116 457	122 874	74 793 866	78 811 801

Langsiktig fordring i Eidos Eiendomsutvikling AS på datterselskapene er per 31.12.2022 kr. 31.757.973. Fordringene renteberegnes iht. avtale. Årets renteinntekt utgjør kr. 1.018.273.

Langsiktig gjeld i Eidos Eiendomsutvikling AS til datterselskapene er per 31.12.2021 kr. 74.793.866. Gjelden renteberegnes iht. avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 2.238.589.

Transaksjoner med nærstående parter

	2022	2021
Administrasjonshonorar konsern	1 824 862	1 772 480
Administrasjonshonorar felleskontrollert virksomhet	108 575	227 070
Festleavtale løst	-	667 851
Leie fast eiendom	2 214 561	1 919 038
Sum	4 147 998	4 586 439

Mellomværende med nærstående parter for Eidos Eiendomsutvikling konsern:

Motpart	Annen kortsiktig fordring		Annen langsiktig fordring	
	2022	2021	2022	2021
FKV - Drammen Helsepark AS	2 167 014	1 015 014	37 600 000	37 600 000
Sum	2 167 014	1 015 014	37 600 000	37 600 000

Langsiktig fordring til Drammen Helsepark AS utgjør per 31.12.2022 kr 39.767.014. Fordringen renteberegnes iht. avtale. Årets renteinntekt utgjør kr. 1.152.000.

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Id Holding AS (eierselskap Fjordbyen Innkvartering AS)	-	-	8 894 441	6 078 516
Sum	-	-	8 894 441	6 078 516

Langsiktig gjeld i Fjordbyen Innkvartering AS til Id Holding AS utgjør per 31.12.2022 kr 8.894.441. Gjelden renteberegnes iht. avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 340.369.



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

Document ID:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Note 9 Skattekostnad

Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2022	2021
Betalbar skatt	4 702 960	4 446 952
Effekt ved yt konsernbidrag	8 984	13 992
Endring i utsatt skatt	10 223	-13 147
Skattekostnad ordinært resultat	4 722 167	4 447 797

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	172 487	-	99 134
Gevinst/løps-konto	-	107 539	-	134 425
Sum	-	280 026	-	233 559
Ikke balansert i utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt skattefordel i balansen (22%)	-	61 606	-	51 363

Konsern

Konsernets skattekostnad:	2022	2021
Betalbar skatt	5 435 153	6 231 761
Endring utsatt skatt	-2 900 715	-4 106 156
Andre endringer	-1 501	-
Årets totale skattekostnad	2 532 937	2 125 606

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Årsresultat før skatt	5 425 171	6 359 179
-----------------------	-----------	-----------

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)

1 193 538	1 399 019
-----------	-----------

Skatteeffekten av følgende poster:

Ikke tradragsberettigede kostnader	37 011	-
Permanente forskjeller konsern	1 304 394	725 850
Effekt av endring av skattesats	-	736
Andre permanente forskjeller	-2 004	-
Skattekostnad	2 532 937	2 125 606
Effektiv skattesats	47 %	33 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	83 406 936	-	82 761 451
Gevinst- og løpskonto	-	36 420 651	-	45 525 815
Fordringer	50 000	-	-	-
Andre avsetninger for forpliktelser	-	440 000	-	-
Utsatt skatt merverdier	799 805	-	799 805	-
Underskudd til fremføring	12 323 940	-	7 208 548	-
Grunnlag utsatt skatt	13 173 745	120 267 587	8 008 353	128 287 266
Ikke balansert i utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	-	23 560 646	-	26 461 361

Note 10 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	25 000 000	20 684 954	-	109 905 212	155 590 166
Årets resultat	-	-	-	16 581 595	16 581 595
Egenkapital pr 31.12	25 000 000	20 684 954	-	126 486 807	172 171 761

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	25 000 000	20 684 954	23 706 241	150 308 535	219 699 730
Stiftelsesomkostninger datterselskap	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	188 431	2 703 803	2 892 234
Egenkapital pr 31.12	25 000 000	20 684 954	23 894 672	153 012 338	222 591 964



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

Document ID:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2022	2021
Annent pantlegjeld	200 000 000	200 000 000
Sum	200 000 000	200 000 000

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

	2022	2021
Eiendom i datterselskaper	521 208 792	471 213 168
Fordringer etc	1 895 462	1 093 683
Totalt	523 104 254	472 306 851

Selskapet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2022	2021
Pantlegjeld eiendom	460 800 000	422 762 667
Sum	460 800 000	422 762 667

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

	2022	2021
Eiendom i datterselskaper	557 115 019	507 956 961
Fordringer etc	1 895 462	1 093 683
Totalt	559 010 481	509 050 644

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

Note 12 Fordringer

Lån til selskap i samme konsern nedbetales ved likviditetsoverskudd.

Note 13 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende som utgjør bunden midler:

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Skatteprekk	501 298	331 980	652 262	375 180
Husleedeposittum	-	147 443	-	147 443
Sum	501 298	479 423	652 262	522 623



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

Document ID:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



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	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	200 000 000	200 000 000	460 800 000	422 762 667
Gjeld til konsernselskaper	74 793 866	78 811 601	-	-
Annen langsiktig gjeld	-	-	8 894 441	6 078 516
Sum	274 793 866	278 811 601	469 694 441	428 841 183

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - morselskap	2022	2021
Sum	-	-

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - konsern	2022	2021
Sum	-	-

Alle låneavtaler i konsernets skal refinansieres innen 5 år.

Note 16 Nærstående parter

Konserninterne 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:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



**Konsernregnskap
Eidos Eiendomsutvikling AS**

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP		KONSERN		
2021	2022	2022	2021	
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
20 213 917	21 303 762	Årsresultat før skattekostnad	5 425 171	6 359 179
-6 120 705	-4 446 952	Periodens betalte skatt	-6 231 761	-6 932 994
116 987	39 448	Ordinære avskrivninger	10 441 969	8 266 984
0	0	Resultatandel tilknyttet selskap	5 584 512	2 957 041
-40 287 333	-41 809 930	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
-452 196	78 276	Endring i kundefordringer	-5 317 408	1 515 678
-1 903 745	588 809	Endring i leverandørgjeld	722 790	-362 644
0	0	Endring i varebeholdning	4 344	-127 712
546 090	60 491	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	3 939 786	8 316 058
-27 886 985	-24 186 096	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	14 569 403	19 991 590
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
-31 950	-664 706	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 731 193	-13 934 213
-3 265 547	-11 615 145	Utbetalinger vedr tomteopparbeidelse/aktiverte reguleringsarbeider	-54 170 510	-74 639 060
0	-50 500 000	Utbetalinger kapitalforhøyelse tilknyttet selskap	-50 500 000	0
-3 297 497	-62 779 851	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-109 401 703	-88 573 273
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
200 000 000	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	240 000 000	200 000 000
-108 125 504	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-201 962 667	-96 598 722
100 000	100 000	Utbetalinger/innbetaling langsiktig fordringer/gjeld	3 640 431	824 506
-24 000 000	0	Utbetaling lån tilknyttede selskaper	0	-24 000 000
20 187 105	30 896 716	Netto endring mellomværende konsernselskaper	0	0
88 161 601	30 996 716	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	41 677 764	80 225 784
56 977 119	-55 969 234	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-53 154 536	11 644 101
0	0	Netto tilgang kontanter ved kjøp/salg virksomhet	0	0
2 268 840	59 245 956	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	73 071 626	61 427 526
59 245 956	3 276 722	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	19 917 089	73 071 626



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

Document ID:
9C503ADC390A4F1089E739A4E2D80863



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Eidos Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 2022 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 2022 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 71K15-P6Z2C-LYL6N-C8A86-4GF11-JHF24



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Eidos Eiendomsutvikling AS

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Drammen, 13. mars 2023
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 71K15-P6Z2C-LYL6N-C8A86-46F11-JHF24



PENNEO

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

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

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-13 16:48:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 71K15-P6Z2C-LYL6N-C8A86-4GF11-JHF24

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>