



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Frank Øverås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<strong>RESULTATREGNSKAP</strong>			
<strong>Inntekter</strong>			
leieinntekter		168 000	133 920
salg av tjenester		3 148 704	3 225 727
<strong>Sum inntekter</strong>		<strong>3 316 704</strong>	<strong>3 359 647</strong>
<strong>Kostnader</strong>			
Lønnskostnad	3	14 850 568	15 082 099
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	340 154	295 029
Annen driftskostnad	3	5 910 745	6 482 309
<strong>Sum kostnader</strong>		<strong>21 101 467</strong>	<strong>21 859 437</strong>
<strong>Driftsresultat</strong>		<strong>-17 784 763</strong>	<strong>-18 499 790</strong>
<strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	51 558 700	45 893 770
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	3 983 609	3 187 078
Annen renteinntekt		1 775 279	2 253 815
Annen finansinntekt		2 778	2 996
<strong>Sum finansinntekter</strong>		<strong>57 320 366</strong>	<strong>51 337 659</strong>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			82 670 975
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 720 574	4 069 148
Annen rentekostnad		12 541 006	10 496 944
<strong>Sum finanskostnader</strong>		<strong>17 261 580</strong>	<strong>97 237 067</strong>
<strong>Netto finans</strong>		<strong>40 058 786</strong>	<strong>-45 899 408</strong>
<strong>Resultat før skattekostnad</strong>		<strong>22 274 023</strong>	<strong>-64 399 198</strong>
Skattekostnad	7	4 943 996	4 056 143
<strong>Årsresultat</strong>		<strong>17 330 027</strong>	<strong>-68 455 341</strong>
<strong>Overføringer og disponeringer</strong>			
Avsatt til annen egenkapital	8	17 330 027	-68 455 341
<strong>Sum overføringer og disponeringer</strong>		<strong>17 330 027</strong>	<strong>-68 455 341</strong>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	6 283 816	11 227 812
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 283 816</b>	<b>11 227 812</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 810 585	4 810 585
Andre driftsmidler	4	476 687	816 841
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 287 272</b>	<b>5 627 426</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	200 851 707	200 652 008
Lån til foretak i samme konsern	10	57 893 095	63 861 719
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		24 000 000
Andre fordringer			102 057
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>258 744 802</b>	<b>288 615 784</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>270 315 890</b>	<b>305 471 022</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 169 186	420 658
Andre fordringer	6,9	2 300 074	1 694 293
lån til foretak i samme konsern	6	51 558 700	47 685 733
<b>Sum fordringer</b>		<b>56 027 960</b>	<b>49 800 684</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	34 662 217	2 868 795
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>34 662 217</b>	<b>2 868 795</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 690 177</b>	<b>52 669 479</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 006 067</b>	<b>358 140 501</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,12	25 000 000	25 000 000
Overkurs	8	20 684 954	20 684 954
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 684 954</b>	<b>45 684 954</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	20 954 500	3 624 474
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 954 500</b>	<b>3 624 474</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 639 454</b>	<b>49 309 428</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,13	220 000 000	220 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern	6	67 064 689	70 198 366
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>287 064 689</b>	<b>290 198 366</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>287 064 689</b>	<b>290 198 366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		522 819	1 034 337
Skyldige offentlige avgifter		2 510 669	13 020 650
Annen kortsiktig gjeld	6	4 068 738	4 485 968
Gjeld til selskap i samme konsern		199 699	91 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 301 925</b>	<b>18 632 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>294 366 614</b>	<b>308 831 073</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>361 006 068</b>	<b>358 140 501</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		71 230 696	63 494 000
Hotelldrift		25 523 000	24 965 000
Salg av tjenester		290 008	450 000
Annen driftsinntekt		1 891 000	1 011 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 934 704</b>	<b>89 920 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 660 831	4 760 552
Lønnskostnad	3	21 503 046	21 379 240
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	13 048 231	12 095 721
Resultatandel felleskontrollert virksomhet			50 087 145
Annen driftskostnad	3	19 233 418	20 994 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>57 445 526</b>	<b>109 317 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 489 178</b>	<b>-19 397 386</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5	3 244 424	2 705 968
Annen finansinntekt		2 778	2 996
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 247 202</b>	<b>2 708 964</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			17 639 197
Rentekostnad til foretak i samme konsern			153
Annen rentekostnad		27 779 195	24 382 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 779 195</b>	<b>42 022 121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 531 993</b>	<b>-39 313 157</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 957 185</b>	<b>-58 710 543</b>
Skattekostnad	7	3 869 887	2 205 340
<b>Årsresultat</b>		<b>13 087 298</b>	<b>-60 915 883</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	93 432 047	93 432 047
Tomteopparbeidelse	4	345 772 235	343 697 599
Næringsbygg	4	120 974 814	132 183 703
Andre driftsmidler	4	1 313 316	2 330 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>561 492 412</b>	<b>571 644 130</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		24 000 000
Andre fordringer		3 622 527	4 545 313
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 622 527</b>	<b>28 545 313</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>565 114 939</b>	<b>600 189 443</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		164 774	109 976
<b>Sum varer</b>		<b>164 774</b>	<b>109 976</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	5 469 749	8 981 920
Andre fordringer	6,9	1 720 595	2 503 439
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 190 344</b>	<b>11 485 359</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		73 410 088	34 898 614
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>73 410 088</b>	<b>34 898 614</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>80 765 206</b>	<b>46 493 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>645 880 145</b>	<b>646 683 392</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,12	25 000 000	25 000 000
Overkurs	8	20 684 954	20 684 954
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 684 954</b>	<b>45 684 954</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	49 531 912	37 511 818
Minoritetsinteresser	8	25 133 865	24 066 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 665 777</b>	<b>61 578 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>120 350 731</b>	<b>107 263 430</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	13 295 633	10 173 718
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 295 633</b>	<b>10 173 718</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,13	475 600 000	478 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,13	19 341 242	20 983 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>494 941 242</b>	<b>499 183 040</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>508 236 875</b>	<b>509 356 758</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 043 013	5 405 460
Betalbar skatt	7	747 973	246 708
Skyldige offentlige avgifter		4 879 796	15 674 363
Annen kortsiktig gjeld	6	7 621 758	8 736 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 292 540</b>	<b>30 063 210</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>525 529 415</b>	<b>539 419 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>645 880 146</b>	<b>646 683 398</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 658402

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Frank Øverås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 06.08.2025



Organisasjonsnr: 830 078 312  
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
leieinntekter		168 000	133 920
salg av tjenester		3 148 704	3 225 727
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 316 704</b>	<b>3 359 647</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	14 850 568	15 082 099
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	340 154	295 029
Annen driftskostnad	3	5 910 745	6 482 309
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 101 467</b>	<b>21 859 437</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 784 763</b>	<b>-18 499 790</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	51 558 700	45 893 770
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	3 983 609	3 187 078
Annen renteinntekt		1 775 279	2 253 815
Annen finansinntekt		2 778	2 996
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 320 366</b>	<b>51 337 659</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			82 670 975
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 720 574	4 069 148
Annen rentekostnad		12 541 006	10 496 944
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 261 580</b>	<b>97 237 067</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 058 786</b>	<b>-45 899 408</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>22 274 023</b>	<b>-64 399 198</b>
Skattekostnad	7	4 943 996	4 056 143
<b>Årsresultat</b>		<b>17 330 027</b>	<b>-68 455 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	17 330 027	-68 455 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 330 027</b>	<b>-68 455 341</b>



Organisasjonsnr: 830 078 312  
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	6 283 816	11 227 812
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 283 816</b>	<b>11 227 812</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 810 585	4 810 585
Andre driftsmidler	4	476 687	816 841
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 287 272</b>	<b>5 627 426</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	200 851 707	200 652 008
Lån til foretak i samme konsern	10	57 893 095	63 861 719
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		24 000 000
Andre fordringer			102 057
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>258 744 802</b>	<b>288 615 784</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>270 315 890</b>	<b>305 471 022</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 169 186	420 658
Andre fordringer	6,9	2 300 074	1 694 293
lån til foretak i samme konsern	6	51 558 700	47 685 733
<b>Sum fordringer</b>		<b>56 027 960</b>	<b>49 800 684</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	34 662 217	2 868 795
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>34 662 217</b>	<b>2 868 795</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 690 177</b>	<b>52 669 479</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 006 067</b>	<b>358 140 501</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,12	25 000 000	25 000 000
Overkurs	8	20 684 954	20 684 954
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 684 954</b>	<b>45 684 954</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	20 954 500	3 624 474
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 954 500</b>	<b>3 624 474</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 639 454</b>	<b>49 309 428</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,13	220 000 000	220 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern	6	67 064 689	70 198 366
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>287 064 689</b>	<b>290 198 366</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>287 064 689</b>	<b>290 198 366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		522 819	1 034 337
Skyldige offentlige avgifter		2 510 669	13 020 650
Annen kortsiktig gjeld	6	4 068 738	4 485 968
Gjeld til selskap i samme konsern		199 699	91 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 301 925</b>	<b>18 632 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>294 366 614</b>	<b>308 831 073</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>361 006 068</b>	<b>358 140 501</b>



Organisasjonsnr: 830 078 312  
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		71 230 696	63 494 000
Hotelldrift		25 523 000	24 965 000
Salg av tjenester		290 008	450 000
Annen driftsinntekt		1 891 000	1 011 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 934 704</b>	<b>89 920 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 660 831	4 760 552
Lønnskostnad	3	21 503 046	21 379 240
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	13 048 231	12 095 721
Resultatandel felleskontrollert virksomhet			50 087 145
Annen driftskostnad	3	19 233 418	20 994 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>57 445 526</b>	<b>109 317 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 489 178</b>	<b>-19 397 386</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5	3 244 424	2 705 968
Annen finansinntekt		2 778	2 996
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 247 202</b>	<b>2 708 964</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			17 639 197
Rentekostnad til foretak i samme konsern			153
Annen rentekostnad		27 779 195	24 382 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 779 195</b>	<b>42 022 121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 531 993</b>	<b>-39 313 157</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 957 185</b>	<b>-58 710 543</b>
Skattekostnad	7	3 869 887	2 205 340
<b>Årsresultat</b>		<b>13 087 298</b>	<b>-60 915 883</b>



Organisasjonsnr: 830 078 312  
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	93 432 047	93 432 047
Tomteopparbeidelse	4	345 772 235	343 697 599
Næringsbygg	4	120 974 814	132 183 703
Andre driftsmidler	4	1 313 316	2 330 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>561 492 412</b>	<b>571 644 130</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		24 000 000
Andre fordringer		3 622 527	4 545 313
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 622 527</b>	<b>28 545 313</b>

**Sum anleggsmidler 565 114 939 600 189 443**

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varer		164 774	109 976
<b>Sum varer</b>		<b>164 774</b>	<b>109 976</b>

##### Fordringer

Kundefordringer	9	5 469 749	8 981 920
Andre fordringer	6, 9	1 720 595	2 503 439
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 190 344</b>	<b>11 485 359</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		73 410 088	34 898 614
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>73 410 088</b>	<b>34 898 614</b>

**Sum omløpsmidler 80 765 206 46 493 949**

**SUM EIENDELER 645 880 145 646 683 392**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital



Selskapskapital	8,12	25 000 000	25 000 000
Overkurs	8	20 684 954	20 684 954
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 684 954</b>	<b>45 684 954</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	49 531 912	37 511 818
Minoritetsinteresser	8	25 133 865	24 066 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 665 777</b>	<b>61 578 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>120 350 731</b>	<b>107 263 430</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	13 295 633	10 173 718
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>13 295 633</b>	<b>10 173 718</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,13	475 600 000	478 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,13	19 341 242	20 983 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>494 941 242</b>	<b>499 183 040</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>508 236 875</b>	<b>509 356 758</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 043 013	5 405 460
Betalbar skatt	7	747 973	246 708
Skyldige offentlige avgifter		4 879 796	15 674 363
Annen kortsiktig gjeld	6	7 621 758	8 736 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 292 540</b>	<b>30 063 210</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>525 529 415</b>	<b>539 419 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>645 880 146</b>	<b>646 683 398</b>



Organisasjonsnr: 830 078 312  
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 830 078 312  
EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
17.00

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.



# Deloitte.

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

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eidos Eiendomsutvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 2024 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Pennco Dokumentnr: 6TCNX-FDE3G-0XPTD-S3SV5-ZNQHN-LSTND



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Eidos Eiendomsutvikling AS

eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har 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, 28. april 2025  
Deloitte AS

**Sturle Holseter**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumenttjekk: 6TCNX-FDE3G-0XPTD-S3SV5-ZNQHN-LSTND



# PENNEO

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

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

## Holseter, Sturle

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-28 15:15:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel:6TCNX-FDE3G-0XPTD-S3SVS-ZNQHIV-LSTND

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Signing Information Page 1/1

### Eidos Eiendomsutvikling AS - Årsregnskap 2024.pdf

Name:	Method:	Time:
Skøien, Bernt Nordby	BANKID	2025-05-08 20:05:41
Austestad, Morten	BANKID	2025-05-09 13:57:14
Stensli, Erik	BANKID	2025-05-08 15:12:30
HAGEN, EVA	BANKID	2025-05-09 09:11:53
Edbo, Anders Erling	BANKID	2025-05-08 15:59:01
Helleland, Anne Charlotte	BANKID	2025-05-13 23:05:32



This document is electronically sealed and contains electronic signatures  
Document ID:825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec



# Konsernregnskap

**Eidos Eiendomsutvikling AS**

2024

Document ID:  
825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec







## Konsernregnskap Eidos Eiendomsutvikling AS Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2023	2024	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
			<b>Egenkapital</b>		
			<b>Innskutt egenkapital</b>		
25 000 000	25 000 000	8, 12	Aksjekapital (200 aksjer à kr 125.000)	25 000 000	25 000 000
20 684 954	20 684 954	8	Overkurs	20 684 954	20 684 954
<u>45 684 954</u>	<u>45 684 954</u>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<u>45 684 954</u>	<u>45 684 954</u>
			<b>Opptjent egenkapital</b>		
3 624 474	20 954 500	8	Annen egenkapital	49 531 912	37 511 818
<u>3 624 474</u>	<u>20 954 500</u>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<u>49 531 912</u>	<u>37 511 818</u>
		8	Minoritetsinteresser	25 133 865	24 066 658
<u>49 309 428</u>	<u>66 639 454</u>		<b>Sum egenkapital</b>	<u>120 350 727</u>	<u>107 263 429</u>
			<b>Gjeld</b>		
			<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
0	0	7	Utsatt skatt	13 295 633	10 173 718
<u>0</u>	<u>0</u>		<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<u>13 295 633</u>	<u>10 173 718</u>
			<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
220 000 000	220 000 000	9, 13	Gjeld til kredittinstitusjoner	475 600 000	478 200 000
0	0	6, 13	Øvrig langsiktig gjeld	19 341 242	20 983 040
70 198 366	67 064 689	6	Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
<u>290 198 366</u>	<u>287 064 689</u>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<u>494 941 242</u>	<u>499 183 040</u>
			<b>Kortsiktig gjeld</b>		
1 034 337	522 819		Leverandørgjeld	4 043 013	5 405 460
0	0	7	Betalbar skatt	747 973	246 708
13 020 650	2 510 669		Skyldige offentlige avgifter	4 879 796	15 674 363
4 485 968	4 068 738	6	Annen kortsiktig gjeld	7 621 758	8 736 679
91 752	199 699	6	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
<u>18 632 707</u>	<u>7 301 925</u>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>17 292 540</u>	<u>30 063 210</u>
<u>308 831 073</u>	<u>294 366 614</u>		<b>Sum gjeld</b>	<u>525 529 415</u>	<u>539 419 968</u>
<u>358 140 501</u>	<u>361 006 067</u>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<u>645 880 145</u>	<u>646 683 393</u>

Drammen, 28.april 2025

I styret for Eidos Eiendomsutvikling AS

Erik Stensli  
nestleder

Eva Hagen  
styrets leder

Anne Charlotte Helleland  
styremedlem

Morten Austestad  
styremedlem

Bernt Nordby Skøyen  
styremedlem

Anders Erling Edbo  
daglig leder

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Eidos Eiendomsutvikling AS Noter til konsernregnskapet 2024

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eidos Eiendomsutvikling AS og følgende datterselskaper:

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

\*) Datter av Eidos Drift Holding AS

Konsernregnskapet består av Eidos Eiendomsutvikling AS og datterselskaper hvor morselskapet har direkte eller indirekte bestemmende 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 bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Anleggsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden.

Andre inntekter inntektsføres når de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, eller ved overføring av risiko og kontroll. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

#### Aksjer og andeler i datterselskaper

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

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Renteinstrumenter

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

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerer av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Note 2 Virksomhetsområde, vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

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

### Vesentlige transaksjoner

Selskapet har våren 2024 realisert sin 50% eierandel i Drammen Helsepark AS. Effekter knyttet til salget ble innarbeidet i selskaps- og konsernregnskapet i samsvar med god regnskapskikk i 2023.

### Konserninterne omorganiseringer

Ingen i 2024

### Hendelser etter balansedagen

Ingen spesielle hendelser

## Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	Morselskap		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Lønn	10 067 174	10 519 879	15 685 550	15 862 313
Styrehonorar	805 250	720 250	805 250	720 250
Arbeidsgiveravgift	2 045 417	2 267 478	2 863 655	3 035 794
Pensjonskostnader	963 777	1 067 370	1 078 572	1 181 993
Andre ytelser	968 950	507 122	1 070 019	578 890
<b>Sum</b>	<b>14 850 568</b>	<b>15 082 099</b>	<b>21 503 046</b>	<b>21 379 240</b>

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 6 5 17 16

### Ytelser til ledende personer

Eidos Eiendomsutvikling AS	Lønn	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	3 070 029	214 184	144 292

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

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

### Revisor

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

Honorar eks. merverdiavgift	Morselskap		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	141 494	105 142	434 774	381 204
Regnskapsteknisk bistand årsregnskap	77 350	50 550	158 250	137 700
Skattebistand	27 700	30 000	118 500	113 000
Attestasjonstjenester	-	-	-	-
Annenn bistand	39 820	158 605	47 520	385 665
<b>Sum</b>	<b>286 364</b>	<b>344 297</b>	<b>759 044</b>	<b>1 017 569</b>

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Tomteareal	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 530 036	2 715 127	7 245 163
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	4 530 036	2 715 127	7 245 163
Oppskrivning før 01.01.2020	280 549	-	280 549
Akk. avskrivninger 01.01	-	1 898 285	1 898 285
Årets avskrivning	-	340 154	340 154
Akk. avskrivninger 31.12	-	2 238 439	2 238 439
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>4 810 585</b>	<b>476 687</b>	<b>5 287 272</b>

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

Konsemet	Tomteareal	Tomte- utvikling mv	Næringsbygg	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	65 596 520	343 697 600	248 900 353	5 899 946	664 094 419
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	2 074 635	733 647	88 229	2 896 511
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	65 596 520	345 772 235	249 634 000	5 988 175	666 990 930
Oppskrivning før 01.01.2000	27 835 527	-	-	-	27 835 527
Akk. avskrivninger 01.01	-	-	116 716 649	3 569 165	120 285 814
Årets avskrivning	-	-	11 942 537	1 105 694	13 048 231
Akk. avskrivninger 31.12	-	-	128 659 186	4 674 859	133 334 045
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>93 432 047</b>	<b>345 772 235</b>	<b>120 974 814</b>	<b>1 313 316</b>	<b>561 492 412</b>

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

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Note 5 Aksjer og andeler i datterselskaper tilknyttede selskaper mv.

### Datterselskaper

Aksjeselskap eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Forretnings- kontor	Stemme/ eier- andel	Bokført verdi
Nøstestranda 4 AS	Drammen	100 %	2 390 679
Lierstranda Vest AS	Drammen	100 %	16 741 014
Terminalbukta Sjøgrunn AS	Drammen	100 %	2 598 704
Tømmersvingen AS	Drammen	100 %	8 198 001
Tømmersvingen I AS	Drammen	100 %	2 721 446
Tømmersvingen II AS	Drammen	100 %	1 614 752
Tømmersvingen III AS	Drammen	100 %	1 043 000
Tømmerterraseten AS	Drammen	100 %	16 136 839
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	Drammen	66 %	50 469 474
Terminalen 4 Lier AS	Drammen	100 %	98 604 125
Eidos Drift Hoking AS	Drammen	100 %	333 873
Sum			<b>200 851 707</b>

Aksjeselskap eiet av Eidos Eiendomsutvikling AS	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Nøstestranda 4 AS	4 563 946	2 181 636
Lierstranda Vest AS	28 581 296	7 209 730
Terminalbukta Sjøgrunn AS	647 519	68 864
Tømmersvingen AS	18 171 452	5 578 380
Tømmersvingen I AS	146 553	489 729
Tømmersvingen II AS	1 709 003	-233 753
Tømmersvingen III AS	1 520 399	186 112
Tømmerterraseten AS	23 908 261	3 727 704
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	84 148 425	2 596 115
Terminalen 4 Lier AS	94 818 407	13 917 989
Eidos Drift Hoking AS	135 000	197 330
Sum	<b>258 350 261</b>	<b>35 919 836</b>

Eidos Eiendomsutvikling AS har i 2024 mottatt konsernbidrag på totalt kr 51.558.700 fra datterselskapene.

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Note 6 Mellomværende med nærstående

Mellomværende med nærstående parter for Eidos Eiendomsutvikling AS:

Motpart	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Datterselskap	51 558 700	47 685 733	57 893 095	63 861 719
FKV - Drammen Helsepark AS	-	-	-	24 000 000
<b>Sum</b>	<b>51 558 700</b>	<b>47 685 733</b>	<b>57 893 095</b>	<b>87 861 719</b>

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Datterselskap	199 699	91 752	67 064 689	70 198 366
<b>Sum</b>	<b>199 699</b>	<b>91 752</b>	<b>67 064 689</b>	<b>70 198 366</b>

Langsiktig fordring i Eidos Eiendomsutvikling AS mot datterselskapene er per 31.12.2024 kr 57.893.095. Fordringene renteberegnes iht. avtale. Årets renteinntekt utgjør kr 3.983.609

Langsiktig gjeld i Eidos Eiendomsutvikling AS til datterselskapene er per 31.12.2024 kr 67.064.689. Gjelden renteberegnes iht. avtale. Årets rentekostnad utgjør kr 4.720.574

### Transaksjoner med nærstående parter

	2024	2023
Administrasjonshonorar konsern	2 858 696	2 780 877
Konserninternt salg Gilhusbukta Sjøgrunn AS - Tømmersvingen II AS	-	484 626
Leie fast eiendom	2 441 790	2 346 804
<b>Sum</b>	<b>5 300 486</b>	<b>5 612 307</b>

Mellomværende med nærstående parter for Eidos Eiendomsutvikling konsern:

Motpart	Annen kortsiktig fordring		Annen langsiktig fordring	
	2024	2023	2024	2023
FKV - Drammen Helsepark AS	-	-	-	24 000 000
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 000 000</b>

Motpart	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Ild Holding AS (eierselskap Fjordbyen Innkvartering AS)	-	-	6 977 605	8 247 547
Gilhusbukta Eiendom AS (eierselskap Gilhusbukta Sjøgrunn AS)	-	-	5 808 855	5 378 079
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 786 460</b>	<b>13 625 626</b>

Langsiktig gjeld i Fjordbyen Innkvartering AS til Ild Holding AS utgjør per 31.12.2024 kr 6.977.605. Gjelden renteberegnes iht. avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 770.058.

Langsiktig gjeld i Gilhusbukta Sjøgrunn AS til Gilhusbukta Eiendom AS utgjør per 31.12.2024 kr 5.808.855. Gjelden renteberegnes iht. avtale. Årets rentekostnad utgjør kr. 430.776.

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Note 7 Skattekostnad

### Morselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Effekt ved ytt konsernbidrag	-	-
Endring i utsatt skatt	4 943 996	4 056 143
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 943 996</b>	<b>4 056 143</b>

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	102 158	-	204 452
Gevinst/taps-konto	-	68 825	-	86 031
Underskudd til fremføring	28 733 793	-	51 325 990	-
<b>Sum</b>	<b>28 733 793</b>	<b>170 983</b>	<b>51 325 990</b>	<b>290 483</b>
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
<b>Netto utsatt skattefordel i balansen (22%)</b>	<b>6 283 816</b>	<b>-</b>	<b>11 227 812</b>	<b>-</b>

### Konsern

Konsernets skattekostnad:	2024	2023
Betalbar skatt	747 973	246 708
Endring utsatt skatt	3 121 915	1 958 633
Skatteeffekt korreksjon feil tidligere år	-	-
Andre endringer	-	-
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>3 869 887</b>	<b>2 205 340</b>

### Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

<b>Årsresultat før skatt</b>	<b>16 957 184</b>	<b>-58 710 544</b>
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	3 730 580	-12 916 320
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Ikke fradragsberettigede kostnader	64 005	39 756
Permanente forskjeller konsern	75 301	15 081 904
Effekt av endring av skattesats	-	-
Andre permanente forskjeller	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>3 869 887</b>	<b>2 205 340</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>23 %</b>	<b>-4 %</b>

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	76 067 117	-	80 568 187
Gevinst- og tapskonto	-	23 309 217	-	29 136 520
Fordringer	300 000	-	150 000	-
Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	-	-
Utsatt skatt merverdier	799 805	-	799 805	-
Underskudd til fremføring	37 841 851	-	62 510 725	-
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>38 941 656</b>	<b>99 376 334</b>	<b>63 460 530</b>	<b>109 704 707</b>
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)</b>	<b>-</b>	<b>13 295 633</b>	<b>-</b>	<b>10 173 718</b>

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec



## Note 8 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.	25 000 000	20 684 954	-	3 624 474	49 309 428
Årets resultat				17 330 027	17 330 027
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>25 000 000</b>	<b>20 684 954</b>	<b>-</b>	<b>20 954 500</b>	<b>66 639 454</b>

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.	25 000 000	20 684 954	24 066 658	37 511 817	107 263 429
Årets resultat			1 067 207	12 020 091	13 087 298
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>25 000 000</b>	<b>20 684 954</b>	<b>25 133 865</b>	<b>49 531 912</b>	<b>120 350 727</b>

## Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

### Morselskap

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2024	2023
Annen pantegjeld	220 000 000	220 000 000
<b>Sum</b>	<b>220 000 000</b>	<b>220 000 000</b>

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2024	2023
Eiendom i datterselskaper	532 062 811	537 271 824
Fordringer etc.	1 855 691	2 968 120
<b>Totalt</b>	<b>533 918 502</b>	<b>540 239 944</b>

Selskapet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

### Konsern

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2024	2023
Pantegjeld eiendom	475 600 000	478 200 000
<b>Sum</b>	<b>475 600 000</b>	<b>478 200 000</b>

Bokført verdi av eiendeler i selskapsregnskapet stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2024	2023
Eiendom i datterselskaper	560 179 096	569 313 349
Fordringer etc.	1 855 691	2 968 120
<b>Totalt</b>	<b>562 034 787</b>	<b>572 281 469</b>

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

## Note 10 Fordringer

Lån til selskap i samme konsern nedbetales ved likviditetsoverskudd.

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende som utgjør bundne midler:

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Skaffetrek	523 518	431 789	676 453	631 620
Husleiedeposittum	-	-	-	-
Sum	523 518	431 789	676 453	631 620

## Note 12 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 aksjeiere:	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 13 Langsiktig gjeld

Gjeld	Mor		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	220 000 000	220 000 000	475 600 000	478 200 000
Gjeld til konsernselskaper	67 064 689	70 198 366	-	-
Gjeld til Gilhusbukta Eiendom AS	-	-	5 808 855	5 378 079
Gjeld til Ikl Høking AS	-	-	6 977 605	8 247 547
Periodisert leie (leietilpasning)	-	-	6 554 782	7 357 414
Sum	287 064 689	290 198 366	494 941 242	499 183 040

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - morselskap	2024	2023
Sum	-	-

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - konsern	2024	2023
Sum	-	-

Alle låneavtaler i konsernet skal refinansieres innen 5 år.

## Note 14 Nærstående parter

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

Document ID:

825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Konsernregnskap Eidos Eiendomsutvikling AS

### Kontantstrømoppstilling



MORSELSKAP		KONSERN	
2023	2024	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>			
-64 399 198	22 274 023	16 957 184	-58 710 544
-4 702 960	0	-246 708	-5 435 153
295 029	340 154	13 048 231	12 095 721
82 670 975	0	0	17 639 197
0	0	0	50 087 145
0	0	0	1 964 661
-45 893 770	-51 558 700	0	0
365 949	-1 748 528	3 512 171	-1 671 706
-2 136 130	-511 518	-1 362 447	-2 325 099
0	0	-54 798	13 392
7 315 320	-11 532 992	-11 126 635	13 813 307
<b>-26 484 785</b>	<b>-42 737 561</b>	<b>20 726 998</b>	<b>27 470 921</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>			
-411 189	0	-821 876	-19 172 761
0	0	-2 074 635	-23 529 395
<b>-411 189</b>	<b>0</b>	<b>-2 896 511</b>	<b>-42 702 156</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>			
20 000 000	0	0	20 000 000
0	0	-2 600 000	-2 600 000
95 880	24 102 057	24 922 786	12 812 761
0	0	-1 641 798	0
6 392 170	50 428 928	0	0
<b>26 488 050</b>	<b>74 530 985</b>	<b>20 680 988</b>	<b>30 212 761</b>
-407 924	31 793 421	38 511 475	14 981 526
3 276 722	2 868 795	34 898 614	19 917 089
<b>2 868 795</b>	<b>34 662 217</b>	<b>73 410 088</b>	<b>34 898 614</b>



Document ID:



825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaaf584ec



## Eidos Eiendomsutvikling AS - Årsregnskap 2024.pdf

Name	Date	Name	Date
<b>Edbo, Anders Erling</b>	<b>2025-05-08</b>	<b>HAGEN, EVA</b>	<b>2025-05-09</b>
Document ID		Document ID	
<b>825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec</b>		<b>825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec</b>	
Identification		Identification	
 <b>bankID</b> Edbo, Anders Erling		 <b>bankID</b> HAGEN, EVA	

Name	Date	Name	Date
<b>Stensli, Erik</b>	<b>2025-05-08</b>	<b>Austestad, Morten</b>	<b>2025-05-09</b>
Document ID		Document ID	
<b>825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec</b>		<b>825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec</b>	
Identification		Identification	
 <b>bankID</b> Stensli, Erik		 <b>bankID</b> Austestad, Morten	

Name	Date	Name	Date
<b>Skøien, Bernt Nordby</b>	<b>2025-05-08</b>	<b>Helleland, Anne Charlotte</b>	<b>2025-05-13</b>
Document ID		Document ID	
<b>825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec</b>		<b>825a8395-52a7-4987-86de-fbfaaf584ec</b>	
Identification		Identification	
 <b>bankID</b> Skøien, Bernt Nordby		 <b>bankID</b> Helleland, Anne Charlotte	

---

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))