

**Årsregnskap 2020
for
Drammen Kommune Eiendomsutvikling
AS**

Organisasjonsnr. 917495246



Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS/konsern

Årsberetning 2020

Virksomhetens art og tilholdssted

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU) med datterselskaper er et kommersielt selskap som skal ivareta kommunens utviklerrolle for eiendommer som ikke er knyttet opp til kommunens tjenesteproduksjon. Selskapet skal utvikle eiendommer og aksjer med tanke på forretningsmessig lønnsomhet.

Alle aksjene eies av Drammen kommune. Hovedkontoret er i leide lokaler i Drammen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2021 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Konsernets evne til egenfinansiering av prosjektutvikling av tilførte eiendommer er god.

Redegjørelse for årsregnskapet

Eiendom/prosjekter

I 2020 har selskapet blitt tilført nye eiendeler fra eieren. Generalforsamlingen i DKEU vedtok 17.12.2020 å gjennomføre transaksjoner vedrørende Konnerud sentrum. Aksjekapital etter dette er TNOK 22 200. Total kapitalforhøyelse i 2020 var TNOK 11 860. Registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret skjedde 11.01.2021.



Konnerud sentrum

Første del av tomten Konnerud sentrum ble verdivurdert og overført DKEU i 2019 som tingsinnskudd. Tomten ble videreført i det nystiftede selskapet Konnerud Utvikling AS til samme verdi på tingsinnskuddet. I 2020 har områdeplanen blitt vedtatt av kommunestyret i Drammen. Det har vært nødvendig å avstå og selge noe areal tilbake til Drammen kommune (TNOK 5 450), men også utøve opsjon iht avtale fra januar 2019 på nødvendig tilleggsareal (TNOK 17 310) for at selskapet skal eie den regulerte tomten.

Eiendommen ved Konnerud sentrum inngår i Konnerud Utvikling AS, et selskap heleid av DKEU pr 31.12.2020, men der aksjesalgssavtale ble inngått i desember 2019 for 50 % av aksjene for overtakelse og delvis oppgjør når reguleringsplan for tomten er stadfestet. Statsforvalteren i Oslo og Viken stadfestet reguleringsplanen 22.01.2021 etter klagebehandling. Aksjesalget forventes gjennomført i mars 2021.

Tangenkaia

DKEU og Bane Nor Eiendom AS (BNE) etablerte nye selskap, Tangenkaia AS og Tangenkaia Eiendom AS den 22.06.2020 (TNOK 5 000). Tangenkaia AS eies 63 % av DKEU og 37 % av BNE. Tangenkaia Eiendom AS eies 100 % av Tangenkaia AS. Formålet med dette er å etablere felles selskap for utvikling av begge selskapers eiendommer på Tangenkaia. Det er på samme tidspunkt inngått et formelt avtalemessig samarbeid for regulering og utvikling. Øvrige grunneiere i planområdet er invitert til å delta i dette samarbeidet.

Datterselskapet Tollbuøya Eiendom AS (tidligere Tangenkaia Utvikling AS), fortsatt eid 100 % av DKEU, er heretter et rent forvaltningsselskap for å ivareta utleie og drift av eiendommene som ble overført fra eier i 2019. I 2020 har Tollbuøya Eiendom AS hatt særskilt fokus på å ivareta leietakerne gjennom koronasituasjonen med nødvendige tiltak både på økonomi- og driftssiden. Selskapet har også gjennomført betydelig vedlikehold i 2020.

Kobbervik Næringspark byggetrinn 2

Datterselskapet Kobbervikdalen 2 Utvikling AS har pr 31.12.2020 ikke inngått noen leieavtale. En potensiell leietaker var nær ved å signere avtale i mars 2020, men måtte trekke seg pga korona-situasjonen. Påløpt prosjektutvikling for denne leietakerprosessen kostnadsføres med TNOK 901. I november signerte DKEU en samarbeidsavtale med Eneo Eiendom AS for å utvikle prosjektet i fellesskap, med opsjon for Eneo å kjøpe 50 % av aksjene dersom prosjekt igangsettes.



Skalstadskogen

Datterselskapene Skalstadskogen 1 og 2 AS på Konnerud har foreløpig avsluttet planlagt utvikling i samarbeid med nabogrunneier. Vår andel av planområdet er på 205 da av totalt 860 da. Formannskapet valgte høsten 2020 å ikke anbefale videre planarbeid på tomten på nåværende tidspunkt. Alle påløpte prosjektaktiviteter pr 31.12.2020 er kostnadsført i selskapet Skalstadskogen 1 Utvikling AS med TNOK 4 085 (TNOK 2 803).

Deleide prosjekter

Hollenderkollen er et utviklingsprosjekt der DKEU eier 45 % og samarbeider med NBBO og Urban Compact Living om regulering av en boligtomt på Tangen i Drammen.

Papirbredden eies av DKEU med 40 % og Entra 60 %. Eiendommen er fullt utviklet som viktig element i en mangfoldig bydel i Drammen med universitet, kultur, næring og bolig. Det arbeides med utvikling av et siste byggetrinn i Kreftings gate 33.

Resultat og balanse

Inntekt for konsernet ble TNOK 8 917 (TNOK 13 676), herav i hovedsak leieinntekter fra Tangenkaia TNOK 7 595 og gevinst ved tomtesalg m.m. TNOK 184. Inntekt for morselskapet ble TNOK 1 273 (TNOK 6 994), i hovedsak inntekt fra fakturering av prosjektledelse til prosjektselskaper samt gevinst ved tomtesalget.

Driftsresultatet for konsernet ble TNOK -14 987 (TNOK -2 544) og for morselskapet TNOK -9 818 (TNOK -1 893). Prosjektutvikling for konsern ble resultatført med TNOK 6 091 (TNOK 1 110) og er hovedsakelig kostnadsføring av prosjektutviklingen i Skalstadskogen med TNOK 4 085 og Kobbervik næringspark byggetrinn 2 med TNOK 901.

Lønnskostnad ble TNOK 7 016 (TNOK 6 034). Endringen skyldes helårseffekt i 2020 av ny ansatt i 2019. I 2020 engasjerte DKEU en student til relevant prosjektarbeid og lønnet henne på timebasis. DKEU har hatt noe refusjon av omsorgspenger ved pålagt hjemmearbeid ved stengte skoler og barnehager i forbindelse med tiltakspakker ved Korona.

Andre driftskostnader i konsern ble TNOK 9 187. Dette har til dels vært preget av at virksomheten fortsatt er i en etableringsfase og omfatter strukturering av prosjektutvikling samt tilrettelegging for kapitalinnskudd av eiendommer fra eier. I tillegg har overtakelsen av eiendommen Tangenkaia, spesielt Tollboden, medført betydelige kostnader i forbindelse med



etterslep av vedlikehold fra tidligere år. I 2020 ble taket skiftet i samsvar med Riksantikvarens anbefalinger, og planer for de kommende årene er ytterligere omfattende for dette fredede bygget. Tak på administrasjonsbygget for Drammen havn er også utbedret.

Resultatandel for tilknyttet selskap etter skatt med TNOK 15 365 (TNOK 10 520) er i hovedsak den andelen DKEU eier av Papirbredden Eiendom AS (40 %) og ble TNOK 15 608. Det er i 2020 tilbakebetalt kapital med TNOK 50 000 (TNOK 20 074) i tilknytning til vår eierandel. Det uvanlig høye beløpet skyldes ekstraordinære forhold. Øvrige eierposter i Hollenderkollen Utvikling AS (45 %), Konnerud Utvikling AS (50 %) og det nystiftede selskapet Tangenkaia AS/konsern (63 %) er inntatt som tilknyttede selskap og andel resultat er TNOK -243. Kapital ved stiftelse av Tangenkaia AS utgjorde TNOK 3 150.

Øvrige finansinntekter i konsernet på TNOK 1 040 (TNOK 804) utgjøres hovedsakelig av verdiendring finansielle omløpsmidler TNOK 353 og bankrenter på TNOK 651. Nedskrivning i DKEU vedrørende aksjer i datterselskap ble gjennomført med TNOK 5 436 (TNOK 6 324). I morselskapet ble TNOK 32 761 bokført som utbytte av den mottatte kapitalen fra Papirbredden.

Resultat før skatt i konsernet ble overskudd med TNOK 1 148 (TNOK 8 780), mens det for morselskapet ble overskudd med TNOK 18 706 (TNOK -6 529).

Årsresultatet for konsernet ble overskudd med TNOK 1 148 (TNOK 972) og for morselskapet TNOK 18 706 (TNOK -9 739).

Selskapets likviditetsbeholdning, inklusive finansplasseringer for konsernet pr 31.12.2020 var TNOK 69 242 (TNOK 42 295), mens det for morselskapet utgjorde TNOK 65 834 (TNOK 36 582).

Totalkapitalen for konsernet var pr. 31.12.2020 på TNOK 760 090 (TNOK 748 907). Egenkapital var TNOK 740 902 (TNOK 742 588), det vil si en egenkapitalandel på 97,5 % (99,2 %).

Fremtidig utvikling

Drammen kommune gjennomførte en sammenslåing med Nedre Eiker og Svelvik fra og med 1. januar 2020. Den nye storkommunen vil stimulere til videre vekst i næringslivet og tilvekst i befolkningstallet. For å få til dette må det åpnes for nye arealer til næringsvirksomhet og boliger. I 2021 forventer DKEU muligheter for også å vurdere prosjekter i de nye kommunedelene.



DKEU ønsker å være en aktiv aktør for byutviklingen i Drammen, og i tillegg en attraktiv samarbeidspartner for eiendomsutviklere i regionen. Eiendommene i vår disposisjon består av tomter til både boligformål og næring. Arealene er både regulerte, uregulerte og i drift, og vil utvikles videre ut fra markedsmessige vurderinger fra den reguleringsstatusen eiendommene har.

Styret er av den oppfatning at selskapets portefølje er egnet til å oppnå de resultater som kan forventes. Det må anses å være et godt marked for den kommersielle rollen DKEU har i Drammen.

Styret er av den oppfatning at 2020 var et godt år finansielt for DKEU og vil foreslå for generalforsamlingen et utbytte med TNOK 15 000. Styret vurderer at dette er et ekstraordinært høyt utbytte fra selskapet basert på ekstraordinær utbetaling fra Papirbredden Eiendom AS dette året.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt likviditetsrisiko. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Det blir i mars 2021 gjennomført salg av aksjer i prosjekt Konnerud sentrum for å sikre tilstrekkelig likviditet for den kapitalkrevende prosjektutviklingen virksomheten planlegger å gjennomføre i andre områder. Prosjektet Konnerudparken med partner forventes å gi et godt bidrag til verdiøkning for DKEU i årene som kommer med forventet salgs- og byggestart i 2021.

Markedsrisiko

Selskapet vil være eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets prosjekter vil delvis bli finansiert med gjeld. Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer i den utviklingsperioden selskapet er i er vurdert som lav.



Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som god, men vil til enhver tid ha fokus på dette. Prosjektaktivitetene finansieres i tidlig fase med egenkapital ved tingsinnskudd av tomt og kortsiktig finansiering eller ansvarlig lån til datterselskap. Gjennomføring av byggeprosjekt skjer ved opptak av byggelån. Ved videre drift av nærings eiendommer konverteres byggelånet til langsiktig eiendomslån. Kapitalkrevende prosjektutvikling har hittil vært gjennomført på tomter uten inntekter og således er tilgangen på likviditet en kritisk faktor frem til inntekter ved salg, utleie eller utbytte fra eierposisjoner.

Arbeidsmiljø, personale, likestilling og diskriminering

Det var 4 ansatte i selskapet pr 31.12.2020. Sykefraværet er meget lavt, kun korttidsfravær og dette var på 0,6 % (0,6 %). Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Det har ikke vært personskader med fravær i 2020. Gjennom året har selskapet leid inn en student på timebasis for konkrete prosjektoppgaver.

Styret består av 50 % menn og 50 % kvinner.

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS med datterselskaper har egne rutiner og holdninger knyttet til menneskeverd, sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering som er i samsvar med eiers Etikkplakat. Det vises til etiske retningslinjer, bærekraft og samfunnsansvar, se dkeu.no.

Miljørapportering

Eiendommen Tangenkaia driftes etter samme modell som tidligere eier Drammen kommune gjorde. Det utføres utvendig drift som snøbrøyting, strøing, gressklipping, renhold mv. Ingen av tiltakene som utføres på eiendommen påfører miljøet negative virkninger utover det normale. Det er i 2020 utført betydelig vedlikehold av eiendommene og utearealene, spesielt er hele taket på Tollboden skiftet, taket på administrasjonsbygget til Drammen havn er reparert samt at varmebatterier er skiftet. Tiltakene gir lavere energiforbruk av bygningene.

Morselskapet har lite miljøkrevende aktiviteter som et holdingselskap.

Korona

Selskapet har hatt ett smittetilfelle, uten vesentlig påvirkning av selskapets drift og resultater. Ansatte har benyttet utstrakt bruk av hjemmekontor og er opptatt av å etterleve de retningslinjer og påbud smittevernmyndighetene informerer om. I perioden med stengte skoler og barnehager har DKEU mottatt TNOK 150 i støtte fra Staten. Blant leietakerne har det vært utfordringer med arbeidskapital og i god dialog med de enkelte berørte har datterselskapet Tollbuøya Eiendom AS bistått med nødvendige økonomiske virkemidler for å avhjelpe en vanskelig tid og sikre fremtidige leieforhold.

Pr 31.12.2020 er det ingen regnskapsposter som er justert i forhold til mulige fremtidige, direkte effekter av korona.

Eierstyring og selskapsledelse

Selskapet gjør kapitaltransaksjoner med eeneier Drammen kommune i form av tingsinnskudd ved aksjer og eiendommer og kjøp av eiendom. Alle transaksjoner gjøres etter markedsmessige prinsipper basert på eksterne verdivurderinger.

Styringsdokumentasjon, operative håndbøker og rutineverk ble innført i 2017 og oppdateres og vedlikeholdes løpende. I april 2020 vedtok eier, etter kommunesammenslåingen, en revidert eierpolitikk. Denne er styrebehandlet i DKEU og implementert. Eierpolitikken vektlegger behov for eierstrategi og vi er varslet om at denne prosessen ble igangsatt høsten 2020.

Styret er av den oppfatning at selskapets organisering er hensiktsmessig og at selskapet har en tilfredsstillende organisasjon og ledelse i forhold til selskapets virksomhet.

Revisor har årlig utført avtalte kontrollhandlinger av administrasjonens rutiner og arbeid på direkte bestilling fra styret, og deres konklusjoner har vært tilfredsstillende hvert år.

Bærekraft og samfunnsansvar

Eier, Drammen kommune vedtok ny eierpolitikk i april 2020 med forsterket fokus på bærekraft og samfunnsansvar.

Miljø, klima og etiske verdier er viktige faktorer i et bærekraftig samfunn, globalt, nasjonalt og lokalt. Selskapet er bevisste på det miljømessige og økonomiske fotavtrykket vi setter i alle våre aktiviteter, også overfor våre partnere i samarbeidet om eiendomsutvikling.

Driften i DKEU følger våre definerte etiske retningslinjer som er gjengitt på vår nettside, dkeu.no.

FN's bærekraftsmål er rettesnoren for både tenkning og arbeid innenfor samfunnsansvaret vårt, og det er særlig fem av dem vi har fokus på: Anstendig arbeid og økonomisk vekst, Innovasjon og infrastruktur, Bærekraftige byer og samfunn, Ansvarlig forbruk og produksjon og samarbeid for å nå målene.

Hendelser etter balansedagen – overføring og kjøp nye eiendommer

Drammen kommune ønsker å utvikle et fortettet knutepunkt og kommunedelssentrum på Konnerud med boliger og næring. Politisk vedtak om områdeplan forelå i 2020. Vedtatt områdeplan skapte stort lokalt engasjement høsten 2020, og kommunen mottok klager på vedtaket. Planen ble derfor oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig stadfestelse. Denne stadfestelsen forelå 22.01.2021 uten endringer i planvedtaket. Selskapet Konnerud Utvikling AS ble stiftet i januar 2019 av DKEU med formål å gjennomføre utvikling av eiendommen iht kommunens planverk for Konnerud sentrum. I desember 2019 solgte DKEU 50 % av aksjene for å sikre profesjonell gjennomføring, salg og bygging av prosjektet, samt redusere risikoprofilen. Aksjene blir overtatt av partner, basert på stadfestet regulering, i mars 2021.

DKEU forventer tett dialog med eier om nye eiendommer i 2021, spesielt i de nye kommunedelene etter sammenslåingen.

Årsresultat og overføringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på TNOK 18 706,1 i Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (TNOK):

Avsatt utbytte	15 000,0
Overført fra overkurs	- 15 000,0
Til annen egenkapital	<u>18 706,1</u>
Totalt disponert	18 706,1



Drammen kommune
eiendomsutvikling AS

Drammen, 3. mars 2021

Steinar Manengen
Styrets leder

Paul E. Løddøen
Styremedlem

Inger Marie Bodin Åkvåg
Styremedlem

Hege Wiik Haukeland
Styremedlem

Bjørn Holm
Administrerende direktør

Resultatregnskap 01.01-31.12

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU) tnok

DKEU	DKEU		Note	DKEU konsern	DKEU konsern
2019	2020			2020	2019
		DRIFTSINNEKTER			
		Leie-/salgsinntekter	11	7 595,1	6 623,5
6 993,8	1 272,6	Annen driftsinntekt	11	1 322,0	7 052,5
6 993,8	1 272,6	Sum driftsinntekter		8 917,1	13 676,0
		DRIFTSKOSTNADER			
50,0	432,9	Varekostnad		6 091,0	1 109,8
6 034,1	7 016,2	Lønnskostnad m.m	8	7 016,2	6 034,1
-	-	Av-/nedskrivninger	5	1 609,8	1 948,9
2 803,0	3 641,6	Andre driftskostnader	8	9 187,2	7 127,4
8 887,1	11 090,7	Sum driftskostnader		23 904,2	16 220,2
(1 893,3)	(9 818,1)	DRIFTSRESULTAT		(14 987,1)	(2 544,2)
		FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
-	32 761,0	Resultatandel tilknyttet selskap (etter skatt)	4	15 365,4	10 520,2
	5,6	Utbytte		37,1	-
760,3	-	Inntekt på investering i datterselskap		-	-
215,4	217,2	Renteinntekter fra foretak i samme konsern		-	-
713,1	624,0	Renteinntekter		650,8	804,1
-	352,1	Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	352,1	-
(6 324,4)	(5 435,5)	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3	-	-
-		Rentekostnader		-	-
	(0,1)	Andre finansposter		(0,1)	-
(4 635,6)	28 524,2	Netto finansposter		16 405,3	11 324,3
(6 528,9)	18 706,1	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		1 418,2	8 780,1
3 209,6	-	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-	7 808,1
(9 738,5)	18 706,1	ÅRSRESULTAT		1 418,2	971,9
		Disponering av årsresultatet:			
2 000	-	Tilleggsutbytte, vedtatt 29.10.2019	2	-	2 000
2 000	15 000,0	Avsatt utbytte	2	15 000,0	2 000
-2 000	(15 000,0)	Overført fra overkurs	2	(15 000,0)	-2 000
(11 738,5)	18 706,1	Til/fra annen egenkapital (-)	2	1 418,2	(1 028,1)
(9 738,5)	18 706,1	Sum disponering		1 418,2	971,9

Eiendeler 31.12

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU)

tnok

DKEU	DKEU		Note	DKEU konsern	DKEU konsern
2019	2020			2020	2019
		ANLEGGSMIDLER			
		Immaterielle eiendeler			
-	-	Utsatt skattefordel	9	-	-
-	-	Sum immaterielle eiendeler		-	-
		Varige driftsmidler			
34 200,0	34 200,0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	357 248,9	361 360,8
-	-	Anlegg under utførelse	5	-	-
34 200,0	34 200,0	Sum varige driftsmidler		357 248,9	361 360,8
		Finansielle anleggsmidler			
321 767,6	316 332,2	Investeringer i datterselskap	3		
285 908,5	279 401,5	Investering i tilknyttede selskap	4	288 007,7	311 874,4
7 233,7	9 450,9	Fordring konsernselskaper	6	-	-
18 691,4	21 429,8	Andre langsiktige fordringer	5	21 429,8	18 691,4
633 601,2	626 614,3	Sum finansielle anleggsmidler		309 437,5	330 565,8
667 801,2	660 814,3	Sum anleggsmidler		666 686,4	691 926,6
		OMLØPSMIDLER			
		Prosjekter i arbeid		-	-
		Fordringer/Investeringer			
-	162,1	Kundefordringer		1 087,1	134,2
12 500,0	20 082,0	Aksjer holdt for salg	4	20 082,0	12 500,0
-	50 352,2	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	50 352,2	-
1 001,3	17,8	Fordringer på konsernselskaper	6	-	-
1 939,3	2 553,0	Andre kortsiktige fordringer		2 992,4	2 050,9
15 440,6	73 167,1	Sum fordringer		74 513,7	14 685,1
36 582,0	15 481,8	Kontanter og bankinnskudd	10	18 889,9	42 295,0
52 022,6	88 648,9	Sum omløpsmidler		93 403,6	56 980,1
719 823,8	749 463,2	SUM EIENDELER		760 090,0	748 906,7

Egenkapital og gjeld 31.12

Drammen Kommune Kiendomsutvikling AS (DKEU)

tnok

DKEU	DKEU		Note	DKEU konsern	DKEU konsern
2019	2020			2020	2019
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
22 000,0	22 200,0	Aksjekapital	2,7	22 000,0	22 000,0
734 112,5	730 772,5	Overkurs	2	719 112,5	734 112,5
-	-	Ikke registrert kapitalforhøyelse	2	11 860,0	
756 112,5	752 972,5	Sum innskutt egenkapital		752 972,5	756 112,5
		Opptjent egenkapital			
(39 382,7)	(20 676,6)	Annen egenkapital	2	(12 070,1)	(13 524,3)
(39 382,7)	(20 676,6)	Sum opptjent egenkapital		(12 070,1)	(13 524,3)
716 729,8	732 295,9	Sum egenkapital		740 902,4	742 588,2
		GJELD			
		Avsetning for forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt		-	-
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser		-	-
-	-	Sum avsetning for forpliktelser		-	-
		Annen langsiktig gjeld			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner		-	-
-	-	Gjeld til konsernselskaper		-	-
-	-	Sum annen langsiktig gjeld		-	-
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	5	-	-
2 000,0	15 000,0	Avsatt utbytte		15 000,0	2 000,0
-	-	Betalbar skatt	9	-	-
138,7	846,0	Leverandørgjeld		3 384,6	2 998,4
433,1	518,0	Skyldig offentlige avgifter		-	149,8
522,3	803,3	Annen kortsiktig gjeld		803,1	1 170,2
3 094,1	17 167,3	Sum kortsiktig gjeld		19 187,7	6 318,4
3 094,1	17 167,3	Sum gjeld		19 187,7	6 318,4
719 823,8	749 463,2	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		760 090,0	748 906,7

Drammen, 3. mars 2021

Steinar Manengen
Styrets leder

Paul E. Lødøen
Styremedlem

Inger Marie Bodin Akvåg
Styremedlem

Hege Wiik Haukeland
Styremedlem

Bjørn Holm
Administrerende direktør

Kontantstrømpstilling

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU)
tnok

DKEU		DKEU			DKEU konsern		DKEU konsern	
2019	2020			Note	2020	2019		
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter						
(6 528,9)	18 706,1	Resultat før skattekostnad			1 418,2	8 780,1		
-	-	Periodens betalte skatt		9	-	-		
(6 300,0)	(184,0)	Tap/gevinst (-) ved salg av anleggsmidler		5	(184,0)	(6 300,0)		
-	-	Ordinære avskrivninger		5	1 609,8	1 948,9		
-	(162,0)	Endring i prosjekter i arbeid			6 091,0	(2 142,6)		
(289,5)	707,3	Endring i kundefordringer			(953,0)	4 995,8		
	(352,2)	Endring i leverandørgjeld			386,0	(7 729,2)		
	313,0	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter			(352,0)			
11 424,5		Endring i andre tidsavgrensingsposter			(26 271,1)	54 500,2		
(1 693,9)	19 028,2	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			(18 255,1)	54 053,2		
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter						
16 800,0	-	Innbetalinger ved salg av aksjer		5	-	16 800,0		
-	(3 150,0)	Utbetalinger ved kjøp av aksjer			(3 150,0)	-		
	(50 000,0)	Utbetalinger ved investering i markedsbaserte finansielle omløpsmidler		10	(50 000,0)	-		
16 800,0	(53 150,0)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			(53 150,0)	16 800,0		
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter						
-	-	Opptak byggelån			-	(58 222,8)		
(2 000,0)	(2 000,0)	Utbetaling/utbytte til eier		2	(2 000,0)	(2 000,0)		
(4 029,5)	(2 217,3)	Utbetaling ansvarlige lån til datterselskap		6	-	-		
20 074,0	17 239,0	Tilbakebetalinger av egenkapital		4	50 000,0	20 074,0		
14 044,5	13 021,7	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			48 000,0	-40 148,8		
		Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter						
29 150,6	(21 100,1)	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		10	(23 405,1)	30 704,4		
7 431,2	36 582,0	Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse			42 295,0	11 590,9		
36 582,0	15 481,8	Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt			18 889,9	42 295,0		

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk. Regnskapsprinsipper avlegges som "øvrige foretak".

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU) og datterselskapene Kobbervikdalen 2 Utvikling AS, Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS og Tollbuøya Eiendom AS (tidligere Tangenkaia Utvikling AS). Aksjene i Konnerud Utvikling AS er utelatt fra konsolidering da 50% av aksjene eies kun midlertidig uten bestemmende innflytelse pr 31.12.2020. Nystiftet selskap i 2020 Tangenkaia AS/konsern (eies 63 %) utelates fra konsolidering iht partneravtale om likeverdig innflytelse. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner, internfortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper.

Investeringer i datterselskap

Selskaper der morselskap har bestemte innflytelse (vanligvis mer enn 50%) regnskapsføres som datterselskap. Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Investeringer i tilknyttede selskap/felleskontrollert virksomhet

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Felleskontrollert virksomhet er enheter der likeverdige parter eier 50% hver. Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. I morselskapet benyttes kostmetoden.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leie-/salgsinntekter og gevinster henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer hovedsakelig forskuddsvis pr kvartal.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Tomter og kunst avskrives ikke. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Reguleringsarbeid tomt presenteres som anleggsmiddel.

Kostnader knyttet til utvikling av næringsprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres som eiendom og avskrives når anleggsmiddelet tas i bruk.

Prosjekter i arbeid

Aktivisering av kostnader knyttet til utvikling og regulering av tomter balanseføres som anleggsmiddel sammen med tomt. Varekostnad i resultatregnskapet er kostnader som gjelder tidligfasevurderinger av prosjekt før beslutning om prosjektutvikling, samt nedskrivning av aktivert prosjektutvikling i den grad det foreligger indikatorer for usikkerhet om fremtidig verdi.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapets finansielle plasseringer er basert på høy grad av likviditet og derfor kortsiktige. Markedsverdi legges til grunn 31.12 og urealisert vinning/tap føres i resultatregnskapet som verdiendring. Avkastning vises netto etter forvaltningskostnader.

Kontantbeholdning

Selskapet har bankkonto i ekstern bank og egen konto for skattetrekk.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Over- og underkurs i forbindelse med opptak av langsiktig gjeld, samt etableringskostnader, periodiseres over lånets løpetid. Tilsvarende periodiseres over- og underkurs ved tilbakekjøp av obligasjonslån over gjenværende opprinnelig løpetid for de respektive lånene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % både i 2020 og i 2019 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke ut fra forsiktighet.

Gjeld

Selskapet har valgt regnskapsprinsipp der sikringsbokføring medfører at verdiendring for selskapets rentebytteavtaler ikke regnskapsføres. Sikringsobjekt regnskapsføres til nominell verdi.

Konsernregnskap

Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til administrasjonen i DKEU, se dkeu.no.

Note 2 Egenkapital**Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	22 000,0	734 112,5	-	(39 382,7)	716 729,8
Avsatt utbytte		(15 000,0)			(15 000,0)
Årets resultat	-	-	-	18 706,1	18 706,1
Egenkapital pr 31.12.20	22 000,0	719 112,5	-	(20 676,6)	720 435,9

Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse pr 31.12:

Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	200,0	11 660,0	-	-	11 860,0
Egenkapital etter registrering 11.01.21	22 200,0	730 772,5	-	(20 676,6)	732 295,9

Kapitalforhøyelse vedtatt i generalforsamling 17.12.20, registrert i Foretaksregisteret 11.01.21, vedrører tomt på Konnerud, se note 5.

Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	22 000,0	734 112,5	-	(13 488,3)	742 624,2
Avsatt utbytte		(15 000,0)			(15 000,0)
Årets resultat				1 418,2	1 418,2
Egenkapital pr 31.12.20	22 000,0	719 112,5	-	(12 070,1)	729 042,4

Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse pr 31.12:

Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	200,0	11 660,0			11 860,0
Egenkapital etter registrering 11.01.21	22 200,0	730 772,5	-	(12 070,1)	740 902,4

Note 3 Investeringer i datterselskap**Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS**

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier - og stemmeandel	Balanseført verdi
Datterselskap:				
Kobbervikdalen 2 Utvikling AS (K2U)	23.04.2018	Drammen	100 %	7 744,4
Skalstadskogen 1 Utvikling AS (S1U)	11.05.2017	Drammen	100 %	95 061,3
Skalstadskogen 2 Utvikling AS	11.05.2017	Drammen	100 %	48 055,2
Tollbuøya Eiendom AS	12.12.2018	Drammen	100 %	165 471,2
Investeringer i datterselskap pr 31.12.20				316 332,2

Aksjene er nedskrevet i 2020 med TNOK 5 435,2 (TNOK 6 324,4) sammenlignbart med datterselskapenes egenkapital pr 31.12.2020.

Årsaken til nedskrivning er nedvurdering av verdi av påløpt prosjektutvikling i K2U og S1U.

Pr 31.12.2020 eier DKEU 100 % av aksjene i Konnerud Utvikling AS. DKEU stiftet ved tingsinnskudd Konnerud Utvikling AS i januar 2019. Aksjekjøpsavtale for salg av 50 % av aksjene i Konnerud Utvikling AS ble inngått 11.12.2019 med utsatt overtakelse til tomten er vedtatt regulert. Aksjene blir overtatt av kjøper i mars 2021 etter Statsforvalterens stadfestelse 22.01.2021 om regulert områdeplan for Konnerud sentrum. Partner tiltrådte prosjektlederavtale 11.12.2019 og har det løpende operative prosjektansvaret. DKEU har således ikke bestemmende innflytelse, og selskapet konsolideres ikke.

Note 4 Investeringer i tilknyttet selskap**Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern**

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel	Forretnings- kontor
Papirbredden Eiendom AS				17.01.2017	40 %	Oslo
				Innb./tilbake- betalt		Selsk.andel av egenkapital
	verdi 31.12.19	Res.andel 2020	Utbytte	egenkapital	Verdi 31.12.20	
Papirbredden Eiendom AS	286 806,0	15 608,0	(32 761)	(17 239)	252 414,0	75 116,0

Resultatandel fratrukket avskrivninger merverdier fra oppkjøpsanalysen i 2017. Avskrivning 2020 var TNOK 7 791 (TNOK 6 536). Netto merverdi på eiendom ved oppkjøpsanalysen var TNOK 204 713, herav avskrivbart TNOK 172 037. Tomteandel avskrives ikke. Avskrivningsprofilen samsvarer med det underliggende objektet merverdien henføres til.

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel *)	Forretnings- kontor
Hollenderkollen Utvikling AS				25.01.2018	45 %	Drammen
				Innb./tilbake- betalt		Selsk.andel av egenkapital
	verdi 31.12.19	Res.andel 2020	Utbytte	egenkapital	Verdi 31.12.20	
Hollenderkollen Utvikling AS	12 628,0	(5,7)	-	-	12 622,3	7 040,3

*) Pr 31.12.2020 eier DKEU ca 81 % av aksjene, men basert på regler i aksjonærvartalen har selskapet ikke bestemmende innflytelse. Partner har ansvar for selskapets daglige prosjektutvikling og finansierer alle utviklingsaktiviteter og har rett til å konvertere dette til aksjer. Selskapet regnskapsføres som et tilknyttet selskap.

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel **)	Forretnings- kontor
Konnerud Utvikling AS				07.01.2019	50 %	Drammen
				Innb./tilbake- betalt		Selsk.andel av egenkapital
	Verdi 31.12.19	Res.andel 2020	Utbytte	egenkapital	Verdi 31.12.20	
Konnerud Utvikling AS	12 452,1	42,0	(2 633)	10 215,0	20 076,1	20 070,0

**) Pr 31.12.2020 eier DKEU 100 % av aksjene, men iht signert aksjekjøpsavtale 11.12.2019 har DKEU kun rettigheter knyttet til 50 % (se note 3). Resterende 50 % av aksjene i selskapet solgt til kjøper presenteres som omløpsmiddel (kostmetoden) og blir overlevert i mars 2021. Selskapet regnskapsføres som et tilknyttet selskap.

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel ***)	Forretnings- kontor
Tangenkaia AS				22.06.2020	63 %	Drammen
				Innb./tilbake- betalt		Selsk.andel av egenkapital
	Verdi 22.6.20	Res.andel 2020	Utbytte	egenkapital	Verdi 31.12.20	
Tangenkaia AS	3 150,0	(279,0)	-	-	2 871,0	2 861,5

***) Tangenkaia AS eier 100 % av selskapet Tangenkaia Eiendom AS, også stiftet 22. juni 2020. Tangenkaia Eiendom AS er utviklingsselskapet for områdereguleringen av eiendommen Tangen i Drammen. Bane Nor Eiendom AS (BNE) eier resterende 37 %, men har likeverdig innflytelse og bestemmelse i prosjektgjennomføringen. BNE har prosjektlederansvaret. Selskapet regnskapsføres som et tilknyttet selskap og resultatandel og andel av selskapets egenkapital beregnes av underkonsernet Tangenkaia.

Note 5 Varige driftsmidler**Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS**

Varige driftsmidler	Bygninger	Inventar/kunst	Tomt	Prosjekter i arbeid	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01			34 200,0		34 200,0
Tilgang			22 576,0		22 576,0
Avgang			(22 576,0)		-22 576,0
Anskaffelseskost pr 31.12			34 200,0		34 200,0

herav balanseførte rentekostnader

Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01

Ordinære avskrivninger 2020

Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12

Balanseført verdi pr. 31.12			34 200		34 200
-----------------------------	--	--	--------	--	--------

Økonomisk levetid:

Avskrivningsplan

avskrives ikke

Tilgang og avgang tomt er to transaksjoner, der begge vedrører tomt Konnerud sentrum og involerer både eier og Konnerud Utvikling AS.

Tilgang nr 1 er utdeling av tomt fra Konnerud Utvikling AS med TNOK 5 266 ifm tomteareal som ikke inngikk iht endelig vedtatt områdeplan.

Tilgang nr 2 er eiendomskjøp av nødvendig tilleggsareal iht avtale fra 2019 med TNOK 17 310 for å etablere fullt eierskap til endelig regulert tomt.

Avgang nr 1 av utdelt tomt er solgt tilbake til eier med ny verddivurdering som ga gevinst (TNOK 184) med salgssum TNOK 5 450.

Avgang nr 2 av tilleggsareal ble umiddelbart brukt som kapitalinnskudd med samme verdi i Konnerud Utvikling AS.

Netto oppgjør med eier Drammen kommune medførte en tilførelse på TNOK 11 860 som ble konvertert til egenkapital 17.12.2020, se note 2.

Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern

Varige driftsmidler	Bygninger	Inventar/kunst	Tomt	Prosjekter i arbeid	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	47 723,1	790,6	332 350,0	2 695,7	383 559,4
Tilgang		193,6	22 576,0		22 769,6
Avgang ved salg			(22 576,0)		(22 576,0)
Anskaffelseskost pr 31.12	47 723,1	984,2	332 350,0	2 695,7	383 753,0
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01	1 924,4	24,5	20 249,7	-	22 198,6
Ordinære avskrivninger 2020	1 486,6	123,2			1 609,8
Nedskrivninger 2020				2 695,7	2 695,7
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12	3 411,0	147,7	20 249,7	2 695,7	26 504,1
Balanseført verdi pr. 31.12	44 312,1	836,5	312 100,3	-	357 248,9

Økonomisk levetid:

Avskrivningsplan

avskrives 20-50 år

avskrives 3-5 år

avskrives ikke

kunst avskrives ikke

Prosjekter i arbeid er utviklingsaktiviteter i forbindelse med utvikling og regulering av tomt. All aktivering er nedskrevet i 2020 basert på usikkerhet om fremtidig verdi inntil kommuneplanens arealdel er vedtatt, totalt TNOK 4 085 inkl årets aktiviteter.

Note 6 Mellomværende og lån med selskap i samme konsern**Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS**

Langsiktige fordringer	31.12.2020	31.12.2019
Ansvarlig lån til konsernselskap	9 450,9	7 233,7

Kortsiktige fordringer	31.12.2020	31.12.2019
Kundefordringer	17,8	1 001,3

Kortsiktig gjeld	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld til konsernselskaper	-	-

Ansvarlige lån til datterselskaper er likviditetsmessig finansieringsstøtte ifm. utvikling iht. inngåtte låneavtaler med markedsbasert rente.

Lånet står tilbake for all annen gjeld i selskapet. Kortsiktig fordring er fakturert, ikke forfalt prosjektledelse pr 31.12.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjer pr 31.12.20	22 000 000	1	22 000 000
Fordeling av aksjer:	Andel	Antall	Pålydende
Drammen kommune	100 %	22 000 000	22 000 000
Sum antall aksjer og stemmeretter:	100 %	22 000 000	

Kapitalforhøyelse ble vedtatt i generalforsamling 17.12.20, men ikke registrert før 11.01.21, aksjekapitalen økt til kr 22 200 000.

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser, pensjon m.m.

Lønnskostnad m.m.	2020	2019
Lønn, styrehonorar mm.	5 472,5	4 778,7
Pensjonskostnader inkl arbeidsgiveravgift	666,0	455,6
Arbeidsgiveravgift	825,7	740,1
Andre personalkostnader	52,0	59,7
Sum	7 016,2	6 034,1

Antall årsverk (innleid student har vært lønnet på timebasis) 4,1 3,4

Antall ansatte pr 31.12 4 4

Det er ingen ansatte i datterselskapene.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne

NOK	Daglig leder		Styret	
	2020	2019	2020	2019
Ytelser til ledende personer				
Lønn/styrehonorar	1 779 605	1 716 664	521 960	506 280
Pensjonskostnader	156 522	153 120	-	-
Andre ytelser	53 180	4 868	-	-
Sum	1 989 307	1 874 652	521 960	506 280

NOK	Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS		Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Godtgjørelse til revisor, ekskl mva				
Lovpålagt revisjon	43 500	59 000	103 000	131 544
Attestasjoner	37 000	10 500	37 000	16 500
Annen bistand	6 000	54 338	6 000	51 819
Sum	86 500	123 838	146 000	199 863

Note 9 Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag	Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS		Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Resultat før skattekostnad	18 706,1	(6 528,9)	1 418,2	8 780,1
Permanente forskjeller *)	(26 629,5)	553,6	(41 994,6)	1 301,9
Endring i midlertidige forskjeller	-	2,0	4 119,1	(1 179,5)
Mottatt konsernbidrag	-	760,3	-	-
Underskudd til fremføring	-	-	-	(6 118,0)
Tilbakeføring underskudd til fremføring - endret likning	-	-	-	-
Årets skattegrunnlag (betalbar skatt)	(7 923,4)	(5 213,0)	(36 457,3)	2 784,5
Skattekostnad	2020	2019	2020	2019
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt	-	3 209,6	-	7 808,1
Sum skattekostnad	-	3 209,6	-	7 808,1
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2020	2019	2020	2019
Anleggsmidler	-	-	(20 635,0)	(20 585,2)
Gevinst og tapskonto	-	-	-	-
Prosjekter i arbeid	-	-	(4 085,1)	-
Fordringer	-	-	18,5	2,7
Fremførbart underskudd	(27 727,5)	(19 804,1)	(30 709,7)	(21 470,0)
Sum	(27 727,5)	(19 804,1)	(55 411,3)	(42 052,4)
Utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	-	-	-	-

*) Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader, som for eksempel ikke fradragsberettigede kostnader ved stiftelse aksjeselskap, gaver, representasjon, nedskrivning aksjer, verdiendring finansielle omløpsmidler, resultatandel tilknyttet selskap (konsern) mv.

Note 10 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet plasserte TNOK 50 000 i november 2020. Avkastning består av urealisert vinning. Pr 31.12.20 er markedsverdien TNOK 50 352,2 og TNOK 352,2 er ført som verdiendring i resultatet.

Finansielt instrument:	Kostpris	Markedsverdi	Avkastning
Aksjer	1 833,3	1 916,1	82,8
Obligasjoner	45 910,0	46 179,3	269,3
Annet	2 256,7	2 256,9	0,0
Sum	50 000,0	50 352,2	352,2

Note 11 Kontantbeholdning

Av innestående på bank er NOK 271 819 bundne midler.

Note 12 Segmentinformasjon inntekter

Leie-/salgsinntekter i konsernet utgjøres av leieinntekter vedrørende eiendommen Tangenkaia (bygg, utearealer, kai) i Drammen kommune. Gjennomsnittlig gjenværende utleietid er 4 år og utleiegrad er 97 % på bygg og 70 % på utleibare utearealer.

Annen driftsinntekt utgjøres av netto salgsgevinst tomt.

Annen driftsinntekt i morselskapet utgjøres av fakturert og opptjent prosjektledelse til datterselskaper i Norge samt netto salgsgevinst tomt.

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Det er i 2020 gjennomført transaksjoner med eier, Drammen kommune, som nærstående part. Det er for tomt på Konnerud både gjennomført tingsinnskudd med eiendom ved utøvelse av opsjon og salg av eiendom med oppgjør ved netto konvertering av gjeld, se note 5. Disse transaksjonene er basert på eksterne verdifulderinger til markedsverdi på armlengdes avstand. Styret har avgitt redegjørelse til generalforsamlingen iht aksjelovens §3-8, som igjen er bekreftet av revisor. Tingsinnskuddet er videreført selskapet Konnerud Utvikling AS som kapitalinnskudd.

Morselskapet DKEU fakturerte datterselskapene for prosjektledelse av utviklingsaktivitetene til markedspris TNOK 632 (TNOK 696).

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Det ble 11.12.2019 signert aksjekjøpsavtale for salg av 50 % av aksjene i det heleide datterselskapet Konnerud Utvikling AS. Aksjene skal overtas av kjøper etter vedtak om områderegulering for Konnerud sentrum. Statsforvalteren i Oslo og Viken stadfestet områdeplanen den 22.01.2021, og aksjene i Konnerud sentrum blir overført partner i mars 2021, se note 3. Prosjektet lanseres med navnet Konnerudparken.

Note 15 Betingede utfall og hendelser

Selskapet har etter en verdivurdering i 2020 en samlet mindreverdi på tomtene i Skalstadskogen Utvikling 1 AS og Skalstadskogen Utvikling 2 AS på til sammen ca MNOK 40 i forhold til hva som er bokført. Selskapet avventer politisk avklaring på reguleringsplanen før endelig beslutning om nedskrivning tas.

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."

Bjørn Holm

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-718940

IP: 195.1.xxx.xxx

2021-03-04 08:20:52Z



Hege Wiik Haukeland

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-992644

IP: 193.215.xxx.xxx

2021-03-04 09:52:24Z



Paul Eirik Lødøen

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1706451

IP: 80.212.xxx.xxx

2021-03-04 17:11:08Z



Inger Marie Bodin Åkvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-192064

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-03-04 23:53:50Z



Steinar Manengen

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-816045

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-06 11:18:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: D7VDJ-KW4FQ-EU00W-EVC2N-UBZE3-KITW8

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/validate>