

**Årsregnskap 2021  
for  
Drammen Kommune Eiendomsutvikling  
AS/Konsern**

**Organisasjonsnr. 917 495 246**

## Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS/konsern

### Årsberetning 2021

#### Virksomhetens art og tilholdssted

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU) er et kommersielt selskap som skal ivareta kommunens utviklerrolle for eiendommer som ikke er knyttet opp til kommunens tjenesteproduksjon. Alle aksjene eies av Drammen kommune. Drammen kommune har økonomiske og by- og stedsutviklingsmessige mål med sitt eierskap.

Hovedkontoret er i leide lokaler i Drammen. Konsernet består i tillegg til DKEU av følgende datterselskap; Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS, Skur 7 AS og Tollbuøya Eiendom AS. I tillegg har DKEU eierposisjoner i flere deleide selskap.

#### 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 2022 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 2021 har selskapet blitt tilført nye eiendeler fra eieren. Generalforsamlingen i DKEU vedtok 02.06.2021 å tilføre eiendommen Svelvik boligfelt B5 for TNOK 19 000. Aksjekapital etter dette er TNOK 22 400.

##### *Konnerud Utvikling AS (aksjer 50 %)*

To eiendommer ved Konnerud sentrum inngår i Konnerud Utvikling AS, et selskap opprinnelig heleid av DKEU, der aksjesalgavtale for 50 % av aksjene ble inngått med Profier AS i 2019. Aksjesalget ble gjennomført i mars 2021 med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 23 800. Første deloppgjør for aksjene ble mottatt i mars og øvrig oppgjør fra kjøper vil bli gjennomført i takt med utvikling av eiendommene.

Første byggetrinn av Konnerudparken ble lansert i april 2021 og har hatt godt salg. Rammetillatelse ble gitt i november 2021. Igangsettelsestillatelse for vann og avløp ble gitt desember 2021 og for grunn og fundamenter februar 2022. Overlevering til kjøperne er fastsatt til tredje kvartal 2024. Konnerud Utvikling AS har stiftet og eier Konnerud Utvikling Parkering AS og Konnerud Utvikling Næring AS.

#### *Tangenkaia AS (aksjer 63 %)*

DKEU og Bane Nor Eiendom AS (BNE) etablerte Tangenkaia AS og Tangenkaia Eiendom AS i 2020. Tangenkaia AS eies 63 % av DKEU og 37 % av BNE. Alt utviklingsarbeidet gjennomføres i Tangenkaia Eiendom AS som eies 100 % av Tangenkaia AS. Formålet med dette var å etablere et felles selskap for utvikling av begge selskapers eiendommer på Tangenkaia uten fokus på tomtegrenser, for dermed å skape den beste reguleringsplanen for prosjektet. Det ble på samme tidspunkt inngått en samarbeidsavtale for regulering og utvikling der partene har lik innflytelse. I juni 2021 kjøpte Tangenkaia AS alle aksjene i Hans Kiærs gate 2 AS og Tollbugata 101/103 AS. Eiendommene i disse selskapene har strategisk beliggenhet innenfor planområdet og Tangenkaia AS sikret seg dermed ytterligere eiendom for utvikling.

#### *Tollbuøya Eiendom AS (aksjer 100 %)*

Datterselskapet Tollbuøya Eiendom AS er eid 100 % av DKEU, og ivaretar utleie og drift av eiendommene på Tangenkaia som ble overført fra eier i 2019. I 2021 har Tollbuøya Eiendom AS hatt særskilt fokus på å ivareta leietakerne gjennom koronasituasjonen i tillegg til ordinær forvaltning av eiendommen. Alle bygninger er fullt utleid og det meste av utleibare utearealer.

#### *Skur 7 AS (aksjer 100 %)*

I forbindelse med et prosjekt som ble vurdert på Tangenkaia etablerte DKEU et heleid datterselskap, Skur 7 AS. Det er ingen virksomhet i dette selskapet pr 31.12.2021.

#### *Skalstadskogen 1 Utvikling AS og Skalstadskogen 2 Utvikling AS (aksjer 100 %)*

Datterselskapene Skalstadskogen 1 Utvikling AS og Skalstadskogen 2 Utvikling AS har eiendommer på Konnerud. Påbegynt planarbeid er foreløpig avsluttet etter behandling i formannskapet i 2020. Verdivurdering indikerer en betydelig mindreverdi enn bokført. Det ble i forbindelse med årsoppgjøret foretatt en regnskapsmessig delvis nedskrivning av eiendommen for forsiktighet i påvente av politisk vedtak av arealdelen i kommuneplanen.

#### *Papirbredden Eiendom AS (aksjer 40 %)*

Papirbredden Eiendom AS eies av DKEU med 40 % og Entra ASA med 60 %. Eiendommene er utviklet som viktige elementer i en mangfoldig kommunedel i Drammen med universitet, kultur, næring og bolig. Planarbeid for Kreftings gate 33, det siste byggetrinnet i denne porteføljen ble startet opp igjen i 2020 etter en pause i arbeidet. Eiendommen planlegges for ca. 37 000 kvm næringsbygg med høye miljøambisjoner som Breeam Excellent og forbildeprosjekt i Futurebuilt. I dag brukes eiendommen til lager og parkering. Det antas at endelig planforslag sendes inn til behandling i 2022.

#### *Hollenderkollen Utvikling AS (aksjer 45 %)*

Hollenderkollen Utvikling AS er et selskap der DKEU eier 45 %, Nedre Buskerud Boligbyggelag AS (45 %) og Urban Compact Living AS (10%). Pr 31.12.2021 eier DKEU 80,64 % av selskapet da lån fra partner i forbindelse med prosjektutviklingen ikke er konvertert til egenkapital. Selskapet eier en eiendom for boligformål på Tangen i Drammen. I 2021 vedtok kommunestyret et innbyggerforslag om å omdisponere eiendommen til friområde, og utviklingsarbeidet er stanset. Det ble i forbindelse

med årsoppgjøret foretatt en regnskapsmessig delvis nedskrivning av aksjeposten for forsiktighet i påvente av endelig utfall av prosjektets dialog med kommunen om innløsning av eiendommen.

#### *Kobbervikdalen 2 Utvikling AS (aksjer 50 %)*

I 2021 solgte DKEU 50 % av aksjene i Kobbervikdalen 2 Utvikling AS med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 1 230. DKEU solgte til en industriell partner, Eneo Eiendom AS som er engasjert i utviklingen av Kobbervik Næringspark, byggetrinn 2. Det er også inngått entreprisetavle med grunnentreprenør om å ta ut masser for å klargjøre eiendommen for bygging.

#### *Rød øst / Rød Vest*

På Gulsbogen eier DKEU eiendommene Rød Øst og Rød Vest med boligformål. Det har ikke vært aktivitet knyttet til disse eiendommene i 2021.

#### *Svelvik Utsikten*

DKEU overtok en detaljregulert eiendom i Svelvik i 2021. DKEU vurderer for tiden hvordan videre utvikling skal gjennomføres.

### **Resultat og balanse**

Inntekt for konsernet ble TNOK 34 804 (TNOK 8 917), herav i hovedsak leieinntekter i Tollbuøya Eiendom AS TNOK 8 615 (TNOK 7 595) og gevinst ved salg m.m. TNOK 25 308 (TNOK 184). Øvrig inntekt er fakturert prosjektledelse og forretningsførsel til deleide prosjektselskaper.

Inntekt for morselskapet ble TNOK 25 148 (TNOK 1 273), i hovedsak gevinst ved salg m.m. på TNOK 23 807 og fakturert prosjektledelse og forretningsførsel til prosjektselskaper.

Varekostnad består av eiendomsdrift Tollbuøya Eiendom samt prosjektutvikling og ble TNOK 5 260 (TNOK 6 091). Lønnskostnad ble TNOK 7 405 (TNOK 7 016). Det er 4 ansatte/årsverk i DKEU. Avskrivninger for Tollbuøya Eiendom ble TNOK 1 722 (TNOK 1 610). Nedskrivning av eiendommen Skilstadskogen ble TNOK 37 000.

Andre driftskostnader i konsern ble TNOK 3 337 (TNOK 9 187). I 2020 medgikk økte kostnader på Tangenkaia, der spesielt Tollboden ble utbedret med nytt tak. I 2022 er fasade på Tollboden planlagt utbedret.

Driftsresultatet for konsernet ble TNOK -19 919 (TNOK -14 987) og for morselskapet TNOK 11 953 (TNOK -9 818).

Resultatandel for tilknyttede selskap etter skatt ble TNOK 4 563 (TNOK 15 365). Mottatt utbytte fra Papirbredden i 2021 ble TNOK 16 000 (TNOK 50 000). I 2020 ble det solgt eiendom med gevinst i Papirbredden med stor effekt for resultat og likviditet, således er resultat 2021 lavere enn året før. For 2021 ble resultat fra Papirbredden TNOK 12 192 (TNOK 15 608). Eierpost i selskapene Tangenkaia AS/konsern ble TNOK -3 117, Konnerud Utvikling AS TNOK 2007, Hollenderkollen Utvikling AS TNOK –

7 211 og Kobbervikdalen 2 Utvikling AS ble TNOK 692. Det ble kostnadsført prosjektutvikling knyttet til en mulig leietaker i Tangenkaia AS/konsern som ikke ble gjennomført og det ble for Hollenderkollen delvis nedskrevet aksjepost for forsiktighet.

Øvrige finansinntekter i konsernet på TNOK 3 756 (TNOK 1 040) utgjøres hovedsakelig av renteinntekter på selgerfordringer/lån med TNOK 2 333 (TNOK 358), verdiendring finansielle omløpsmidler TNOK 1 329 (TNOK 353) og bankrenter på TNOK 56 (TNOK 265). Nedskrivning i DKEU vedrørende aksjer i datterselskap ble gjennomført med TNOK 344 (TNOK 5 436).

Resultat før skatt i konsernet ble underskudd med TNOK -11 600 (TNOK 1 148), mens det for morselskapet ble underskudd med TNOK -7 364 (TNOK 18 706). Utsatt skattefordel balanseføres ikke og skattekostnad ble TNOK 0.

Årsresultatet for konsernet ble underskudd med TNOK -11 601 (TNOK 1 148) og for morselskapet TNOK -7 364 (TNOK 18 706).

Selskapets likviditetsbeholdning, inklusive finansplasseringer for konsernet pr 31.12.2021 var TNOK 50 682 (TNOK 69 242), mens det for morselskapet utgjorde TNOK 43 662 (TNOK 65 834).

Totalkapitalen for konsernet var pr. 31.12.2021 på TNOK 750 551 (TNOK 760 090). Egenkapital var TNOK 742 302 (TNOK 740 902), det vil si en egenkapitalandel på 98,9 % (97,5 %).

En ekstern verdivurdering av selskapet pr 31.12.2021 indikerer en markedsverdi på TNOK 1 220 000. Denne verdien og utbytter utbetalt til eier (TNOK 25 000), sammenstillet mot eiers totale innskudd i selskapet (TNOK 789 000), viser en årlig avkastning på ca 12 %.

## 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 2022 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 mener 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 2021 var et tilfredsstillende år finansielt for DKEU og vil foreslå for generalforsamlingen et utbytte med TNOK 6 000.

## Finansiell risiko

### Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt likviditetsrisiko. Selskapet skal ha lav risiko og driver kontinuerlig risikostyring. Selskapet oppnår en lav risikoprofil først og fremst ved å ha en sterk bevissthet om og forståelse av hvilke risikoer som driver inntjening, og ved å tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Det ble 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 i Konnerud Utvikling AS med partner forventes å gi et godt bidrag til verdiøkning og likviditet for DKEU i årene som kommer med forventet byggestart tidlig i 2022. For å sikre beste finansiering valgte styret å inngå en solidarisk selvskyldnerkausjon fra DKEU på ca TNOK 693 000.

### Markedsrisiko

Selskapet vil være eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets prosjekter både på bolig og næring vil delvis bli finansiert med gjeld. En boligkjøper er også oftest eksponert med gjeld og påvirkes av rentenivå. Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. I tillegg ser ledelsen i DKEU med bekymring på utvikling i inflasjon og særskilt materialkostnader siste året og opplever et ustabil marked for entrepriser.

### 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 eiendom og kortsiktig finansiering som ansvarlig lån fra morselskap. Gjennomføring av byggeprosjekt skjer ved opptak av byggelån. Ved videre drift av næringseiendommer konverteres byggelånet til langsiktig eiendoms lån. Kapitalkrevende prosjektutvikling har hittil delvis vært gjennomført på eiendommer uten inntekter og således er tilgangen på likviditet en kritisk faktor frem til inntekter ved salg og oppgjør, utleie eller utbytte fra eierposisjoner.

## Arbeidsmiljø, personale, likestilling og diskriminering

Det var 4 ansatte i selskapet pr 31.12.2021, herav 1 kvinne. 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 2021.

Styret består av 50 % menn og 50 % kvinner.

DKEU har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder, herunder både i morselskap og alle øvrige selskaper DKEU har eierposisjoner.

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 føringer fra eier og lovverk. Det vises til etiske retningslinjer, bærekraft og samfunnsansvar, se dkeu.no.

## Korona

Selskapet har ikke hatt ansatte med smitte i 2021. Ansatte har benyttet hjemmekontor i stor grad og selskapet er opptatt av å etterleve de retningslinjer og påbud myndighetene informerer om. Pr 31.12.2021 er det ingen regnskapsposter som er justert i forhold til mulige fremtidige, direkte effekter av korona.

## 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. I 2020 ble det utført tiltak for å redusere energikostnadene. Det er i 2021 utført normalt vedlikehold av bygningene og utearealene.

Morselskapet har lite miljøkrevende aktiviteter som et holdingselskap.

## Eierstyring og selskapsledelse

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

I desember 2021 vedtok kommunestyret eierstrategi for DKEU. Eierstrategien fastsetter de føringer som eier forventer selskapet og dets styre følger opp. Drammen kommune har økonomiske og by- og stedsutviklingsmessige mål med sitt eierskap. DKEU skal balansere sitt fokus på økonomisk verdiskaping med å legge vekt på samfunnsmessig ansvar. Risikoprofilen skal være lav. Selskapet skal etablere overordnede, men konkrete mål på bærekraftsområder som er relevante for eiendomsutvikling, og rapportere til eier.

Styringsdokumentasjon, operative håndbøker for alle vesentlige prosesser og rutineverk ble innført i 2017 og oppdateres og vedlikeholdes løpende.

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

## 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 definerte etiske retningslinjer som er gjengitt på vår nettside, [dkeu.no](http://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. For all utvikling DKEU er engasjert i, på både heleide og deleide prosjekter, så er bærekraft en kritisk vurderingsfaktor for de valg prosjektet tar for både planlegging og gjennomføring.

## Hendelser etter balansedagen – overføring og kjøp nye eiendommer

Kommunestyret har gitt fullmakt til overføring av Rådhuskvartalet i Mjøndalen sentrum til DKEU. Dialog med Drammen kommune om modell for dette pågår, og en overføring planlegges i løpet av 2022.



## Årsresultat og overføringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på TNOK -7 363,7 i Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (TNOK):

Avsatt utbytte	6 000,0
<u>Til/fra annen egenkapital (-)</u>	<u>-13 363,7</u>
Totalt disponert	-7 363,7

Drammen, 28. april 2022

---

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
2020	2021			2021	2020
		<b>DRIFTSINTEKTER</b>			
1 272,6	25 147,6	Leie-/salgsinntekter	13	8 615,2	7 595,1
		Annen driftsinntekt	3, 13	26 188,6	1 322,0
<b>1 272,6</b>	<b>25 147,6</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>34 803,8</b>	<b>8 917,1</b>
		<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
432,9	2 946,7	Varekostnad		5 259,5	6 091,0
7 016,2	7 404,7	Lønnskostnad m.m	8	7 404,7	7 016,2
-	-	Av-/nedskrivninger	5	38 722,2	1 609,8
3 641,6	2 843,5	Andre driftskostnader	8	3 336,6	9 187,2
<b>11 090,7</b>	<b>13 194,9</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>54 723,0</b>	<b>23 904,2</b>
<b>(9 818,1)</b>	<b>11 952,7</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(19 919,2)</b>	<b>(14 987,1)</b>
		<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
32 761,0	16 000,0	Resultatandel tilknyttede selskap (etter skatt)	4	4 563,2	15 365,4
5,6	6,8	Utbytte		38,1	37,1
-	4 230,8	Inntekt på investering i datterselskap	2, 6	-	-
217,2	170,7	Renteinntekter fra foretak i samme konsern		-	-
624,0	2 294,3	Renteinntekter		2 388,6	650,8
352,1	1 328,9	Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	1 328,9	352,1
(5 435,5)	(43 313,2)	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3	-	-
-	(34,0)	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
(0,1)	(0,7)	Andre finansposter		(0,1)	(0,1)
<b>28 524,2</b>	<b>(19 316,4)</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>8 318,7</b>	<b>16 405,3</b>
<b>18 706,1</b>	<b>(7 363,7)</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(11 600,5)</b>	<b>1 418,2</b>
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-	-
<b>18 706,1</b>	<b>(7 363,7)</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(11 600,5)</b>	<b>1 418,2</b>
		<b>Disponering av årsresultatet:</b>			
15 000	6 000,0	Avsatt utbytte	2	6 000,0	15 000
(15 000,0)	-	Overført fra overkurs	2	-	(15 000,0)
18 706,1	(13 363,7)	Til/fra annen egenkapital (-)	2	(17 600,5)	1 418,2
<b>18 706,1</b>	<b>(7 363,7)</b>	<b>Sum disponering</b>		<b>(11 600,5)</b>	<b>1 418,2</b>

## Eiendeler 31.12

### Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU)

tnok

DKEU	DKEU		Note	DKEU konsern	DKEU konsern
2020	2021			2021	2020
		<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
-	-	Utsatt skattefordel	9	-	-
-	-	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		-	-
		<b>Varige driftsmidler</b>			
34 200,0	53 389,2	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	326 456,0	357 248,9
-	-	Anlegg under utførelse	5	-	-
<b>34 200,0</b>	<b>53 389,2</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>326 456,0</b>	<b>357 248,9</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
316 332,2	271 268,2	Investeringer i datterselskap	3	-	-
279 401,5	279 229,3	Investering i tilknyttede selskap	4	283 598,8	288 007,7
9 450,9	4 791,1	Fordringer på konsernselskaper	6	-	-
21 429,8	88 605,5	Andre langsiktige fordringer	6	88 605,4	21 429,8
<b>626 614,3</b>	<b>643 894,1</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>372 204,2</b>	<b>309 437,5</b>
<b>660 814,3</b>	<b>697 283,3</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>698 660,2</b>	<b>666 686,4</b>
		<b>OMLØPSMIDLER</b>			
		<b>Prosjekter i arbeid</b>		-	-
		<b>Fordringer/Investeringer</b>			
162,1	145,6	Kundefordringer		829,6	1 087,1
20 082,0	-	Aksjer holdt for salg	3	-	20 082,0
50 352,2	36 627,5	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	36 627,5	50 352,2
17,8	4 268,8	Fordringer på konsernselskaper	6	-	-
2 553,0	42,9	Andre kortsiktige fordringer		379,2	2 992,4
<b>73 167,1</b>	<b>41 084,8</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>37 836,3</b>	<b>74 513,7</b>
15 481,8	7 034,7	Kontanter og bankinnskudd	10	14 054,9	18 889,9
<b>88 648,9</b>	<b>48 119,5</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 891,2</b>	<b>93 403,6</b>
<b>749 463,2</b>	<b>745 402,8</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>750 551,4</b>	<b>760 090,0</b>

## Egenkapital og gjeld 31.12

### Drammen Kommune Kiendomsutvikling AS (DKEU) tnok

DKEU	DKEU		DKEU konsern	DKEU konsern
2020	2021		2021	2020
		<b>EGENKAPITAL</b>		
		<b>Innskutt egenkapital</b>		
22 000,0	22 400,0	Aksjekapital	22 400,0	22 000,0
730 772,5	749 572,5	Overkurs	749 572,5	719 112,5
11 860,0	-	Ikke registrert kapitalforhøyelse	-	11 860,0
<b>752 972,5</b>	<b>771 972,5</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>771 972,5</b>	<b>752 972,5</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>		
(20 676,6)	(34 040,3)	Udekket tap	(29 670,8)	(12 070,1)
<b>(20 676,6)</b>	<b>(34 040,3)</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>(29 670,8)</b>	<b>(12 070,1)</b>
<b>732 295,9</b>	<b>737 932,2</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>742 301,7</b>	<b>740 902,4</b>
		<b>GJELD</b>		
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
-	-	Utsatt skatt	-	-
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	-	-
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
-	-	Gjeld til konsernselskaper	-	-
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
15 000,0	6 000,0	Avsatt utbytte	6 000,0	15 000,0
-	-	Betalbar skatt	-	-
846,0	298,2	Leverandørgjeld	1 169,6	3 384,6
518,0	399,5	Skyldig offentlige avgifter	307,3	-
803,3	772,9	Annen kortsiktig gjeld	772,9	803,1
<b>17 167,3</b>	<b>7 470,6</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 249,8</b>	<b>19 187,7</b>
<b>17 167,3</b>	<b>7 470,6</b>	<b>Sum gjeld</b>	<b>8 249,8</b>	<b>19 187,7</b>
<b>749 463,2</b>	<b>745 402,8</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>750 551,4</b>	<b>760 090,0</b>

Drammen, 28. april 2022

Steinar Manengen  
Styrets leder

Paul E. Lødøen  
Styremedlem

Inger Marie Bodin Åkvåg  
Styremedlem

Hege Wiik Haukeland  
Styremedlem

Bjørn Holm  
Administrerende direktør

## Kontantstrømpstilling

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU)  
tnok

DKEU	DKEU		Note	DKEU konsern	DKEU konsern
2020	2021			2021	2020
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
18 706,1	(7 363,7)	Resultat før skattekostnad		(11 600,5)	1 418,2
-	-	Periodens betalte skatt	9	-	-
(184,0)	(23 807,0)	Tap/gevinst (-) ved salg av anleggsmidler	3	(25 038,0)	(184,0)
-	-	Ordinære av-/nedskrivninger	5	38 722,2	1 609,8
-	-	Endring i prosjekter i arbeid		-	6 091,0
(162,0)	16,5	Endring i kundefordringer		257,5	(953,0)
707,3	(547,8)	Endring i leverandørgjeld		(2 215,0)	386,0
(352,2)	(1 275,3)	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	10	(1 275,0)	(352,0)
313,0	21 148,9	Endring i andre tidsavgrensningsposter		(6 472,6)	(26 271,1)
<b>19 028,2</b>	<b>(11 828,4)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(7 621,4)</b>	<b>(18 255,1)</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
0,0	17 028,0	Innbetalinger ved salg av aksjer	3	17 028,0	-
(3 150,0)	(24,4)	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	3	-	(3 150,0)
	(189,2)	Utbetalinger ved kjøp av eiendom, inventar mm	5	(1 229,3)	-
(50 000,0)	15 000,0	Innbetalinger ved salg av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	15 000,0	(50 000,0)
<b>(53 150,0)</b>	<b>31 814,4</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>30 798,7</b>	<b>(53 150,0)</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
(2 000,0)	(15 000,0)	Utbetaling/utbytte til eier	2	(15 000,0)	(2 000,0)
(2 217,3)	(29 433,0)	Utbetalinger ansvarlige lån til datterselskap og tilknyttede selskap	6	(29 012,3)	-
17 239,0	16 000,0	Tilbakebetalinger av egenkapital/utbytte	4	16 000,0	50 000,0
<b>13 021,7</b>	<b>(28 433,0)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(28 012,3)</b>	<b>48 000,0</b>
		<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>			
(21 100,1)	(8 447,0)	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	10	(4 835,0)	(23 405,1)
36 582,0	15 481,8	Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		18 889,9	42 295,0
<b>15 481,8</b>	<b>7 034,7</b>	<b>Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>		<b>14 054,9</b>	<b>18 889,9</b>

## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU) og datterselskapene Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS, Skur 7 AS og Tollbuøya Eiendom AS. Tangenkaia AS/konsern (eies 63 %) og Hollenderkollen Utvikling AS (eies 80,64 %) utelates fra konsolidering iht partneravtaler 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 regnskapsskikk. 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.

For boligprosjekt i egenregi benyttes løpende avregning med fortjeneste. Det skal foreligge pålitelige estimater for kostnad, inntekt og fullføringsgrad, før fortjeneste beregnes.

### 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

Aktivering 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 2021 og i 2020 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 11.01 *)	22 200,0	730 772,5		(20 676,6)	732 295,9
Kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd	200,0	18 800,0			19 000,0
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt					-
Avsatt utbytte				(6 000,0)	(6 000,0)
Årets resultat				(7 363,7)	(7 363,7)
<b>Egenkapital pr 31.12.21</b>	<b>22 400,0</b>	<b>749 572,5</b>	<b>-</b>	<b>(34 040,3)</b>	<b>737 932,2</b>

\*) Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering vedtatt i generalforsamling 17.12.20, registrert i Foretaksregisteret 11.01.21.

**Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 11.01 *)	22 200,0	730 772,5		(12 070,1)	740 902,4
Kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd	200,0	18 800,0			19 000,0
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt					-
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt					-
Avsatt utbytte				(6 000,0)	(6 000,0)
Årets resultat				(11 600,5)	(11 600,5)
<b>Egenkapital pr 31.12.21</b>	<b>22 400,0</b>	<b>749 572,5</b>	<b>-</b>	<b>(29 670,6)</b>	<b>742 301,7</b>

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

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eier - og stemmeandel	Balanseført verdi
<b>Datterselskap:</b>				
Skalstadskogen 1 Utvikling AS (S1U)	11.05.2017	Drammen	100 %	69 894,2
Skalstadskogen 2 Utvikling AS (S2U)	11.05.2017	Drammen	100 %	36 030,0
Skur 7 AS	01.08.2021	Drammen	100 %	17,9
Tollbuøya Eiendom AS	12.12.2018	Drammen	100 %	165 326,0
<b>Investeringer i datterselskap pr 31.12.21</b>				<b>271 268,2</b>

Aksjene er nedskrevet i 2021 med TNOK 37 344 (TNOK 5 435,2) sammenlignbart med datterselskapenes egenkapital pr 31.12.2021.

Eiendomsverdi tomt i Skalstadskogen-selskapene er nedskrevet med TNOK 37 000 i 2021, og aksjeverdien er tilsvarende nedskrevet i morselskapet.

Pr 01.11.2021 solgte DKEU 50 % av aksjene i Kobbervikdalen 2 Utvikling AS, og behandles fra samme tidspunkt som et tilknyttet selskap.

Eiendomsverdi ved salget var TNOK 1 700 høyere enn bokført verdi, som ble nedskrevet i 2018. Justert for driftsunderskudd frem til salgstidspunktet ble netto reversert nedskrivning på aksjen TNOK 1 231 (finans). I konsernet ble gevinst tilsvarende TNOK 1 231.

Pr 01.03.2021 ble 50 % av aksjene i Konnerud Utvikling AS overlevert kjøper iht aksjekjøpsavtale inngått 11.12.2019. Avtalen regulerte særskilt aksjeovertakelse og oppgjør i samsvar med vedtak om regulering av eiendommen. Statsforvalteren stadfestet reguleringsplan for Konnerud sentrum 22.01.2021 etter klagebehandling. Gevinst i 2021 ble TNOK 23 800.



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

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel	Forretnings- kontor
<b>Papirbredden Eiendom AS</b>				17.01.2017	40 %	Oslo
	<b>verdi 31.12.20</b>	<b>Res.andel 2021</b>	<b>Utbytte</b>	<b>Innb./tilbake- betalt egenkapital</b>	<b>Verdi 31.12.21</b>	<b>Selsk.andel av egenkapital</b>
Papirbredden Eiendom AS	252 414,0	12 192,0	(16 000,0)	-	248 606,0	71 098,4

Resultatandel fratrukket avskrivninger merverdier fra oppkjøpsanalysen i 2017. Avskrivning 2021 var TNOK 7 791 (TNOK 7 791). 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
<b>Hollenderkollen Utvikling AS</b>				25.01.2018	80,64 %	Drammen
	<b>verdi 31.12.20</b>	<b>Res.andel 2021</b>	<b>Utbytte</b>	<b>Innb./tilbake- betalt egenkapital</b>	<b>Verdi 31.12.21</b>	<b>Selsk.andel av egenkapital</b>
Hollenderkollen Utvikling AS	12 622,3	(7 210,6)	-	-	5 411,7	12 605,6

\*) Pr 31.12.2021 eier DKEU 80,64 % av aksjene, men basert på regler i aksjonæravtalen har selskapet ikke bestemmende innflytelse. Partner har ansvar for selskapets daglige prosjektutvikling og finansierer alle utviklingsaktiviteter og har rett til å konvertere kapitalutlegg til aksjer. Selskapet regnskapsføres som et tilknyttet selskap. Aksjeposten er i DKEU nedskrevet i 2021 med TNOK 7 200 av forsiktighet da prosjektet er stanset.

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel **)	Forretnings- kontor
<b>Konnerud Utvikling AS</b>				07.01.2019	50 %	Drammen
	<b>verdi 31.12.20</b>	<b>Res.andel 2021</b>	<b>Utbytte</b>	<b>Innb./tilbake- betalt egenkapital</b>	<b>Verdi 31.12.21</b>	<b>Selsk.andel av egenkapital</b>
Konnerud Utvikling AS	20 076,1	2 007,0	-	-	22 083,1	22 077,0

\*\*) Aksjesalget med 50 % til partner ble gjennomført 01.03.2021, se note 3. Konnerud Utvikling AS har i 2021 stiftet de 100 % eide datterselskapene Konnerud Utvikling Næring AS og Konnerud Utvikling Parkering AS.

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel ***)	Forretnings- kontor
<b>Kobbervikdalen 2 Utvikling AS</b>				23.04.2018	50 %	Drammen
	<b>verdi 1.11.21</b>	<b>Res.andel 2021</b>	<b>Utbytte/salg</b>	<b>Innb./tilbake- betalt egenkapital</b>	<b>Verdi 31.12.21</b>	<b>Selsk.andel av egenkapital</b>
Kobbervikdalen 2 Utvikling AS	7 027,8	692,4	-	-	7 720,2	6 870,2

\*\*\*) Aksjesalget på 50 % til partner ble gjennomført 01.11.2021, se note 3. Resultatandel regnes fra 1.11.21.

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel ****)	Forretnings- kontor
<b>Tangenkaia konsern</b>				22.06.2020	63 %	Drammen
	<b>verdi 31.12.20</b>	<b>Res.andel 2021</b>	<b>Utbytte</b>	<b>Innb./tilbake- betalt egenkapital</b>	<b>Verdi 31.12.21</b>	<b>Selsk.andel av egenkapital</b>
Tangenkaia konsern	2 871,0	(3 117,0)	-	-	(246,0)	(83,8)

\*\*\*\*) Tangenkaia AS eier 100 % av selskapene Tangenkaia Eiendom AS, Hans Kiærsgate 2 AS og Tollbugt 101/103 AS pr 31.12.21. DKEU eier 63 % av Tangenkaia AS, der Bane Nor Eiendom AS (BNE) eier resterende 37 %. Aksjonæravtale regulerer likeverdig innflytelse og bestemmelse. BNE har prosjektlederansvaret. Tangenkaia Eiendom AS er utviklings-selskapet for områdereguleringen av eiendommen Tangenkaia i Drammen. Konsernet regnskapsføres som et tilknyttet selskap og resultatandel og andel av selskapets egenkapital beregnes av underkonsernet Tangenkaia. Eierne garanterer for og skyter inn nødvendig likviditet for planarbeidet frem til planvedtak.

**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		189,2	19 000,0		19 189,2
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr 31.12		189,2	53 200,0		53 389,2
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01					
Ordinære avskrivninger 2021					
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12		-	-		-
Balanseført verdi pr. 31.12		189,2	53 200,0		53 389,2

Økonomisk levetid:

Avskrivningsplan avskrives ikke avskrives ikke

Tilgang tomt er tingsinnskudd fra eier iht vedtak i generalforsamling 02.06.2021.

**Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern**

Varige driftsmidler	Bygninger	Inventar/kunst	Tomt	Prosjekter i arbeid	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	47 723,1	984,2	332 350,0	2 695,7	383 753,0
Tilgang	876,0	353,3	19 000,0		20 229,3
Avgang ved salg/utgang konsern			(12 300,0)		(12 300,0)
Anskaffelseskost pr 31.12	48 599,1	1 337,5	339 050,0	2 695,7	391 682,3
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01	3 411,0	147,7	20 249,7	2 695,7	26 504,1
Ordinære avskrivninger 2021	1 569,5	152,7			1 722,2
Nedskrivninger 2021			37 000,0	-	37 000,0
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12	4 980,5	300,4	57 249,7	2 695,7	65 226,3
Balanseført verdi pr. 31.12	43 618,6	1 037,1	281 800,3	-	326 456,0

Økonomisk levetid:

Avskrivningsplan avskrives 20-50 år avskrives 3-5 år avskrives ikke  
kunst avskrives ikke

Tilgang tomt er overført som tingsinnskudd fra eier. Tilgang bygg er leietakertilpasninger og avskrives over leieperioden.

Avgang tomt er utgang konsern ved nedsalg aksjer i Kobbervikdalen 2 Utvikling AS, se note 3.

Nedskrivning tomt vedrører nedvurdert eiendomsverdi Skalstadskogen.

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

Langsiktige fordringer konsern	31.12.2021	31.12.2020
Ansvarlig lån til konsernselskap	4 791,2	9 450,9
Kortsiktige fordringer konsern	31.12.2021	31.12.2020
Kundefordringer	38,0	17,8
Fordring mottatt konsernbidrag	4 230,8	-
Langsiktige fordringer	31.12.2021	31.12.2020
Ansvarlige lån til tilknyttede selskap	18 541,3	-
Kortsiktig lån til tilknyttet selskap	16 011,0	5 540,0
Selgerkreditter	54 053,2	15 889,8

Ansvarlige lån til både datter- og tilknyttede selskaper er likviditetsmessig finansieringsstøtte iht. låneavtaler med markedsbasert rente.

Lån står tilbake for all annen gjeld i selskapet.

Kortsiktig kundefordring konsern er fakturert, ikke forfalt prosjektledelse pr 31.12. Fordring mottatt konsernbidrag er fra Tollbuøya Eiendom AS.

Kortsiktig lån tilknyttet selskap er likviditetssøtte ifm prosjektutvikling.

Selgerkreditter er fordringer på kjøpere av aksjer eller eiendommer iht inngåtte salgavtaler.

**Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon****Aksjekapitalen består av:**

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Aksjer pr 31.12.21	22 400 000	1	22 400 000
<b>Fordeling av aksjer:</b>	<b>Andel</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>
Drammen kommune	100 %	22 400 000	22 400 000
<b>Sum antall aksjer og stemmeretter:</b>	<b>100 %</b>	<b>22 400 000</b>	

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

<b>Lønnskostnad m.m.</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Lønn, styrehonorar mm.	5 837,4	5 472,5
Pensjonskostnader inkl arbeidsgiveravgift	611,7	666,0
Arbeidsgiveravgift	907,4	825,7
Andre personalkostnader	48,2	52,0
<b>Sum</b>	<b>7 404,7</b>	<b>7 016,2</b>

Antall årsverk (innleid student i 2020 ble lønnet på timebasis) 4,0 4,1

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 lov. Det er fire ansatte som omfattes av pensjonsordningen.

DKEU har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder, herunder både i morselskap og alle øvrige selskaper DKEU har eierposisjoner.

NOK	<b>Daglig leder</b>		<b>Styret</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ytelser til ledende personer</b>				
Lønn/styrehonorar	1 874 723	1 797 143	521 960	521 960
Pensjonskostnader	164 472	156 522	-	-
Andre ytelser	13 201	53 180	-	-
<b>Sum</b>	<b>2 052 396</b>	<b>2 006 845</b>	<b>521 960</b>	<b>521 960</b>

NOK	<b>Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS</b>		<b>Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Godtgjørelse til revisor, ekskl mva</b>				
Lovpålagt revisjon	60 500	43 500	105 500	103 000
Attestasjoner	15 000	37 000	15 000	37 000
Annen bistand	87 966	6 000	87 966	6 000
<b>Sum</b>	<b>163 466</b>	<b>86 500</b>	<b>208 466</b>	<b>146 000</b>

**Note 9 Skatt**

Beregning av årets skattegrunnlag	Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS		Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Resultat før skattekostnad	(7 363,7)	18 706,1	(11 600,5)	1 418,2
Permanente forskjeller *)	(1 264,9)	(26 629,5)	(13 033,4)	(41 994,6)
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	207,2	4 119,1
Mottatt konsernbidrag	4 230,8	-	-	-
Underskudd til fremføring	-	-	(61,9)	-
Årets skattegrunnlag (betalbar skatt)	(4 397,8)	(7 923,4)	(24 488,6)	(36 457,3)
<b>Skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-	-	-
Sum skattekostnad	-	-	-	-
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Anleggsmidler	-	-	(37 574,1)	(20 635,0)
Prosjekter i arbeid	-	-	(4 085,1)	(4 085)
Fordringer	-	-	0,0	18,5
Fremførbart underskudd	(32 125,3)	(27 727,5)	(32 757,9)	(30 709,7)
Sum	(32 125,3)	(27 727,5)	(74 417,1)	(55 411,3)
Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	(7 067,6)	(6 100,1)	(16 371,8)	(12 190,5)

Utsatt skattefordel balanseføres ikke av forsiktighet.

\*) 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 har plassert likviditet i finansielle verdipapirer. I 2021 ble det solgt papirer for MNOK 15. Pr 31.12.21 er markedsverdien TNOK 36 628 (TNOK 50 352) og TNOK 1 329 (TNOK 352) er ført som verdiendring i resultatet. DKEU benytter ekstern forvaltning iht styregodkjent plasseringsmandat.

Finansielt instrument:	Kostpris	Markedsverdi	Resultatført verdiendring
Aksjer	3 427,5	3 767,4	339,9
Obligasjoner	27 486,3	27 860,3	373,0
Annet	4 417,8	4 999,8	582,9
Sum	35 331,6	36 627,5	1 295,9

TNOK 1 328,9 i resultatet er verdiendring før honorarer er belastet. TNOK 664 av verdiendring er realisert.

**Note 11 Kontantbeholdning**

Av innestående på bank er NOK 267 045 bundne midler.

**Note 12 Lån, sikkerhetsstillelser, pant mm**

I forbindelse med låneopptak for byggeprosjektet i Konnerud Utvikling AS har DKEU stillet en solidarisk selvskyldnerkausjon på MNOK 693,2.

**Note 13 Segmentinformasjon inntekter**

Leie-/salgsinntekter i konsernnet utgjøres av leieinntekter vedrørende eiendommen Tangenkaia (bygg, utearealer, kai) i Drammen kommune. Gjennomsnittlig gjenværende utleietid er 5,9 år og utleiegrad er 97 % på bygg og 70 % på utleibare utearealer.

Annen driftsinntekt utgjøres av netto salgsgjevinst tomt/aksjer samt fakturert prosjektledelse til datterselskaper og tilknyttede selskaper. I 2021 er aksjer solgt i selskapene Konnerud Utvikling AS og Kobbervikdalen 2 Utvikling AS, se note 3. I konsernregnskapet er prosjektledelse til datterselskaper eliminert.

**Note 14 Transaksjoner med nærstående parter**

Det er i 2021 gjennomført transaksjoner med eier, Drammen kommune, som nærstående part. Det er for tomt i Svelvik kommunedel gjennomført tingsinnskudd med eiendom. Transaksjonen er basert på eksterne verddivurderinger til markedsverdi på armlengdes avstand. Styret har avgitt redegjørelse til generalforsamlingen iht aksjelovens §3-8, som igjen er bekreftet av revisor.

Morselskapet DKEU fakturerte datterselskapene for prosjektledelse av utviklingsaktivitetene til markedspris TNOK 200 (TNOK 632). Alle lån fra mor til datterselskaper og tilknyttede er basert på avtale basert på armlengdes avstand og til markedsvilkår.

**Note 15 Hendelser etter balansedagen**

Eier, Drammen kommune, har vedtatt at eiendommen "Rådhuskvartalet" i Mjøndalen kommunedel skal overføres DKEU. Drammen Eiendom KF og DKEU har startet arbeidet med å avklare alle nødvendige forhold. Eiendommen vil bli verddivurdert med eksterne takster og forventes overført i 2022.

**Note 16 Betingede utfall og hendelser**

Selskapet avventer politisk vedtak på arealdelen av kommuneplanen for Skilstadskogen. Pr 31.12.2021 ble tomten delvis nedskrevet, ref note 3 og 5. Ekstern verddivurdering baserer seg på gjennomføring av prosjektet, men er diskontert ut i tid pga manglende veikapasitet idag.

# 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."

## Hege Wiik Haukeland

### Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-992644

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-04-28 09:01:10 UTC



## Paul Eirik Lødøen

### Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1706451

IP: 85.166.xxx.xxx

2022-04-28 13:23:04 UTC



## Inger Marie Bodin Åkvåg

### Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-192064

IP: 80.86.xxx.xxx

2022-04-28 17:48:56 UTC



## Bjørn Holm

### Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-718940

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-30 10:46:00 UTC



## Steinar Manengen

### Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-816045

IP: 46.15.xxx.xxx

2022-04-30 13:19:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HGFw6-WSLCK-56XMD-QFFQE-U250A-FDWHB

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>