

List of Signatures

Page 1/1



23_02_02 REV KONSERNREGNSKAP KOMPLETT 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Haukeland, Hege Wiik	BANKID	2023-03-22 22:07 GMT+01
Julin, Trond	BANKID	2023-03-22 17:52 GMT+01
Kvamme, Charlotte Wickman	BANKID_MOBILE	2023-03-22 17:37 GMT+01
Yttreide, Morten Andre	BANKID_MOBILE	2023-03-22 17:27 GMT+01
Holm, Bjørn	BANKID	2023-03-22 16:44 GMT+01



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

External reference: EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

**Årsregnskap 2022
for
Drammen Kommune Eiendomsutvikling
AS/konsern**

Organisasjonsnr. 917 495 246



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS/konsern

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og tilholdssted

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU) er et 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 både 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 vurderingen ligger selskapets soliditet, resultatprognoser for året 2023 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 2022 har selskapet kjøpt nye eiendeler (tomtene B1 og BS6 på Konnerud) fra eneaksjonæren Drammen kommune. Generalforsamlingen i DKEU vedtok 13.06.2022 å konvertere kjøpesummen (selgerkreditt) til innskutt egenkapital TNOK 25 625. Aksjekapital etter dette er TNOK 22 500.

Konnerud Utvikling AS (aksjer 50 %)

To eiendommer ved Konnerud sentrum inngår i Konnerud Utvikling AS, et selskap som eies sammen med Profier AS.

Første byggetrinn av Konnerudparken ble lansert i april 2021 og byggestart var mars 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 Eane 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 parters 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 Tollbugt 101/103 AS. Eiendommene i disse selskapene har strategisk beliggenhet innenfor planområdet og Tangenkaia AS sikret seg dermed ytterligere eiendom for utvikling.

I 2022 har det pågått planarbeid, områdeutviklingsaktiviteter og ordinær drift i disse selskapene. Det er utført tiltak knyttet til brannsikkerhet i Hans Kiærs gate 2 AS og Tollbugt 101/103 AS.

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. Fasadene på det fredede bygget Tollboden ble fullt rehabilitert i 2022. Alle bygninger og utleiebare utearealer er på det nærmeste fullt utleid.

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 31.12.2022.

Skalstadskogen 1 Utvikling AS og Ska'stadskogen 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. Det ble i forbindelse med årsoppgjøret 2021 foretatt en regnskapsmessig nedskrivning av verdien på eiendommen for forsiktighet i påvente av politisk vedtak av arealdelen i kommuneplanen. I førstegangsbehandlingen/høringsutkastet som kommunestyret vedtok i desember 2022 er formål om utbygging opprettholdt, innenfor kvoteordningen på Konnerud.

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 mer enn 30 000 kvm næringsbygg med høye miljøambisjoner som Breeam Excellent og mulig forbildeprosjekt i Futurebuilt. I dag brukes eiendommen til lager og parkering.

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 31.12.2022 eier DKEU midlertidig 80,64 % av selskapet da lån av likviditet 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 ble stanset. Det ble i forbindelse med årsoppgjøret 2021 foretatt en regnskapsmessig 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 til en industriell partner, Eneo Eiendom AS. Partnerskapet har fra dette tidspunktet stått sammen om utvikling av eiendommen. I august 2022 signerte selskapet leieavtale med Tesla Norway AS om bygging av et logistikkareal på over 12 000 kvm. Totalentrepriseavtale ble samtidig inngått for å sikre at leieinntekt og prosjektkostnad var under betryggende kontroll. Det har i hele 2022 pågått arbeid med uttak av steinmasser for å klargjøre eiendommen til bygging. Forventet byggestart er første kvartal 2023 og ferdigstillelse er planlagt til andre kvartal 2024.

Rød øst / Rød Vest (tomter i DKEU)

På Gulskogen eier DKEU eiendommene Rød Øst og Rød Vest avsatt til boligformål.

Svelvik Utsikten (tomt i DKEU)

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

B1 og BS6 på Konnerud (tomter i DKEU)

Tomter avsatt til boligformål i sentrumsplanen på Konnerud.

Resultat og balanse

Inntekt for konsernet ble TNOK 9 296 (TNOK 34 804), herav i hovedsak leieinntekter i Tollbuøya Eiendom AS TNOK 8 338 (TNOK 8 615). Øvrig inntekt er fakturert prosjektledelse og forretningsførsel til deleide prosjektselskaper.

Inntekt for morselskapet ble TNOK 1 476 (TNOK 25 148), i hovedsak fakturert prosjektledelse og forretningsførsel til prosjektselskaper.

Varekostnad består av eiendomsdrift Tollbuøya Eiendom AS samt prosjektutvikling og ble TNOK 12 425 (TNOK 5 260). Det er i 2022 gjennomført rehabilitering av fasader på Tollboden samt vedlikehold og leietakertilpasninger i Skur 7. Avskrivninger for Tollbuøya Eiendom ble TNOK 1 960 (TNOK 1 722, eksklusive nedskrivninger). Lønnskostnad ble TNOK 7 818 (TNOK 7 405). Det er 4 ansatte/årsverk i DKEU.

Andre driftskostnader i konsern ble TNOK 3 347 (TNOK 3 337).

Driftsresultatet for konsernet ble TNOK -16 254 (TNOK -19 919) og for morselskapet TNOK -9 970 (TNOK 11 953).



Resultatandel for tilknyttede selskap etter skatt ble TNOK 15 301 (TNOK 4 563). Mottatt utbytte fra Papirbredden Eiendom AS i 2022 ble TNOK 14 000 (TNOK 16 000). For året ble resultat fra Papirbredden Eiendom AS TNOK 9 510 (TNOK 12 192). Konnerud Utvikling AS ga et resultat for året med TNOK 8 316 (TNOK 2 007), utfra salgsgrad og fremdrift i byggeprosjektet. Resultater fra selskapene Tangenkaia AS/konsern ble TNOK -2 394 (TNOK -3 117), Hollenderkollen Utvikling AS ble TNOK -24 (TNOK -7 221, inklusiv nedskrivning) og Kobbervikdalen 2 Utvikling AS ble TNOK -107 (TNOK 692).

Øvrige finansinntekter i konsernet på TNOK 965 (TNOK 3 756) utgjøres hovedsakelig av renteinntekter på selgerfordringer/lån/bank med TNOK 3 628 (TNOK 2 389) og verdiendring finansielle omløpsmidler TNOK -2 701 (TNOK 1 329). Styret har i 2022 vedtatt endret policy for forvaltning av finansielle omløpsmidler. Nedskrivning i morselskapet DKEU vedrørende aksjer i datterselskap ble gjennomført med TNOK 6 254 (TNOK 43 313).

Resultat før skatt i konsernet ble overskudd med TNOK 12 (TNOK -11 600), mens det for morselskapet ble et underskudd på TNOK -1 237 (TNOK -7 364). Utsatt skattefordel balanseføres ikke og skattekostnad ble TNOK 0.

Årsresultatet for konsernet ble overskudd med TNOK 12 (TNOK -11 601) og for morselskapet underskudd TNOK -1 237 (TNOK -7 364).

Selskapets likviditetsbeholdning, inklusive finansplasseringer for konsernet pr 31.12.2022 var TNOK 52 663 (TNOK 50 682), mens det for morselskapet utgjorde TNOK 50 188 (TNOK 43 662).

Totalkapitalen for konsernet var pr. 31.12.2022 på TNOK 773 435 (TNOK 750 551). Egenkapital var TNOK 767 939 (TNOK 742 302), det vil si en egenkapitalandel på 99,3 % (98,9 %).

Fremtidig utvikling

DKEU ønsker å være en aktiv aktør for by- og stedsutviklingen i Drammen, og i tillegg en attraktiv samarbeidspartner for eiendomsutviklere i regionen. Vår portefølje består av eiendommer for 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 tilfredsstillende resultater over tid. Markedet er inne i en krevende tid, særlig knyttet til rask renteøkning, høy inflasjon, varierende tilgang på råvarer og unormalt høye energikostnader. DKEU har et langsiktig mål med sin utvikling og vil kunne tilpasse seg konjunktorene i markedet.

Verdi knyttet til Skilstadskogen er usikker i forhold til tidsperspektiv på utvikling og vil bli vurdert ved endelig vedtatt arealdel i kommuneplanen.



Kommunestyret vedtok i desember 2022 at Rådhuskvartalet i Mjøndalen selges til Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS i 2023 for videre utvikling. Dette betyr en ny, attraktiv eiendom som kan bidra til positiv utvikling av Mjøndalen sentrum.

Videre vedtok kommunestyret samtidig at eiendommen Waagaardsløkka overføres til Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS. Drammen Eiendom KF gjennomfører forhandlinger med selskapet om rammene for eiendomsoverføringen. Denne eiendommen er tett knyttet til utviklingen av dagens sykehusområde, og har en sentral plassering.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt rente- og 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.

Markedsrisiko

Selskapet vil være eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets prosjekter delvis vil bli finansiert med gjeld. En boligkjøper er også oftest eksponert med gjeld og påvirkes av rentenivå. Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene fremover. I tillegg ser ledelsen i DKEU med bekymring på utvikling i inflasjon og særskilt materialkostnader siste året og opplever et ustabil marked for entrepriser. Alle byggeprosjekter med ekstern finansiering har hatt en negativ utvikling i finanskostnadene i 2022. Dette forventes å fortsette i 2023.

Kredittrisiko

Risikoen for vesentlige tap på fordringer i den utviklingsperioden selskapet er i er vurdert som lav. Likevel ser selskapet en økende grad av finansielle utfordringer hos leietakere, som dermed utgjør kredittrisiko.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som tilfredsstillende, 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 fortrinnsvis 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 heltidsansatte i selskapet pr 31.12.2022, herav 1 kvinne. Sykefraværet er lavt, kun korttidsfravær og dette var på 0,6 % (0,6 %). Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Det har ikke vært personskader med fravær i 2022.

Styret består av to kvinner og to menn.

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

DKEU 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.

Miljørapportering

Eiendommen Tangenkaia driftes og vedlikeholdes på ordinær måte, og ingen av tiltakene som utføres på eiendommen påfører miljøet negative virkninger utover det normale. I 2022 er fasadene på Tollboden rehabilitert i samråd med fylkeskommunens avdeling for bygningsvern for å ivareta kulturmiljøet på beste måte.

Prosjektet i Kobbervikdalen 2 Utvikling AS som er i oppstartsfasen vil gjennomføres med energiklasse A og skal sertifiseres i «BREEAM in use».

Morselskapet har lite miljøkrevende aktiviteter som et holdingselskap.

Eierstyring og selskapsledelse

Selskapet gjør kapitaltransaksjoner med eneaksjonær Drammen kommune i form av kjøp av eiendom og tingsinnskudd ved aksjer og eiendommer. 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 at 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.

Styringsdokumentasjon, operative håndbøker for alle vesentlige prosesser og rutineverk 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.

adresse: Doktor Hansteins gate 9, 3044 Drammen

e-post: post@dkeu.no

web: dkeu.no



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

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. Selskapet skal etablere overordnede, men konkrete mål på bærekraftsområder som er relevante for eiendomsutvikling, og rapportere til eier.

FN's bærekraftsmål ligger til grunn for arbeidet med utvikling av våre eiendommer. Vi konsentrerer fokuset på tre av de 17 målene:

- Bærekraftige byer og samfunn (nr 11)
- Ansvarlig forbruk og produksjon (nr 12)
- Samarbeid for å nå målene (nr 17)

For all utvikling DKEU er engasjert i, både i heleide og deleide prosjekter, er bærekraft en vurderingsfaktor for de valg prosjektet tar i planlegging og gjennomføring.

I vårt største utviklingsprosjekt, Tangenkaia, brukes alle de tre nevnte målene som kriterier for valg av ambisjoner i planfasen.

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



Årsresultat og overføringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på TNOK -1 236,6 i Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (TNOK):

Til/fra annen egenkapital (-)	-1 236,6
Totalt disponert	-1 236,6

Drammen, 22. mars 2023

Morten A. Yttreide
Styrets leder

Charlotte Wickman Kvamme
Styremedlem

Trond Julin
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
2021	2022			2022	2021
		DRIFTSINTEKTER			
25 147,6	1 475,9	Leie-/salgsinntekter	1	8 337,8	8 611,2
25 147,6	1 475,9	Annen driftsinntekt	1	958,4	26 180,0
		Sum driftsinntekter		9 296,2	34 803,8
		DRIFTSKOSTNADER			
2 946,7	939,0	Varekostnad	2	12 424,9	5 259,5
7 404,7	7 817,7	Lønnskostnad m.m	3	7 817,7	7 404,7
-	-	Av-/nedskrivninger	2	1 960,1	38 722,2
2 843,5	2 689,5	Andre driftskostnader	3	3 347,3	3 336,6
13 114,9	11 446,2	Sum driftskostnader		25 550,0	54 723,0
11 952,7	(9 970,3)	DRIFTSRESULTAT		(16 253,8)	(19 919,2)
		FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
16 000,0	14 000,0	Resultatandel tilknyttede selskap (etter skatt)	4	15 300,9	4 563,2
6,8	8,0	Utbytte		37,8	38,1
4 230,8	-	Inntekt på investering i datterselskap	5	-	-
170,7	178,9	Renteinntekter fra foretak i samme konsern		-	-
2 294,3	3 502,2	Renteinntekter		3 628,4	2 388,6
1 328,9	(2 701,2)	Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	6	(2 701,2)	1 328,9
(43 313,2)	(6 254,3)	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5	-	-
(34,0)	-	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
(0,7)	-	Andre finansposter		-	(0,1)
(19 316,4)	8 733,6	Netto finansposter		16 265,9	8 318,7
(7 363,7)	(1 236,6)	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		12,1	(11 600,5)
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-	-
(7 363,7)	(1 236,6)	ARSRESULTAT		12,1	(11 600,5)
		Disponering av årsresultatet:			
6 000	-	Av satt utbytte	8	-	6 000
-	-	Overført fra overkurs	8	-	-
(13 363,7)	(1 236,6)	Til/fra annen egenkapital (-)	8	12,1	(17 600,5)
(7 363,7)	(1 236,6)	Sum disponering		12,1	(11 600,5)



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Eiendeler 31.12

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU)

tnok

DKEU	DKEU		Note	DKEU konsern	DKEU konsern
2021	2022			2022	2021
		ANLEGGSMIDLER			
		Immaterielle eiendeler			
-	-	Utsatt skatterorde	7	-	-
-	-	Sum immaterielle eiendeler		-	-
		Varige driftsmidler			
53 389,2	79 014,4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	361 275,7	326 456,0
-	-	Anlegg under utførelse		-	-
53 389,2	79 014,4	Sum varige driftsmidler		361 275,7	326 456,0
		Finansielle anleggsmidler			
271 268,2	270 044,0	Investeringer i datterselskap	5	-	-
279 229,3	279 229,3	Investering i tilknyttede selskap	4	284 899,6	283 598,8
4 791,1	104,1	Fordringer på konsernselskaper	9	-	-
88 605,5	72 529,8	Andre langsiktige fordringer	9	72 529,8	88 605,4
643 894,1	621 907,2	Sum finansielle anleggsmidler		357 429,4	372 204,2
697 283,3	700 921,6	Sum anleggsmidler		718 705,1	698 660,2
		CMLØPSMIDLER			
		Prosjekter i arbeid		-	-
		Fordringer/Investeringer			
145,6	110,9	Kundefordringer		1 846,4	829,6
36 627,5	38 534,5	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler	6	38 534,5	36 627,5
4 268,8	12 437,1	Fordringer på konsernselskaper	9	-	-
42,9	111,3	Andre kortsiktige fordringer		220,0	379,2
41 084,8	51 193,8	Sum fordringer		40 600,9	37 836,3
7 034,7	11 653,9	Kontanter og bankinnskudd	10	14 128,5	14 054,9
48 119,5	62 847,7	Sum omløpsmidler		54 729,4	51 891,2
745 402,8	763 769,3	SUM EIENDELER		773 434,5	750 551,4



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Egenkapital og gjeld 31.12

Drammen Kommune Kiendomsutvikling AS (DKEU) tnok

DKEU	DKEU		DKEU konsern	DKEU konsern
2021	2022		Note	2021
		EGENKAPITAL		
		Innskutt egenkapital		
22 400,0	22 500,0	Aksjekapital	8,12	22 400,0
749 572,5	775 097,7	Overkurs	8	749 572,5
-	-	Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	-
771 972,5	797 597,7	Sum innskutt egenkapital		771 972,5
		Opptjent egenkapital		
(34 040,3)	(35 276,9)	Udekket tap	8	(29 670,8)
(34 040,3)	(35 276,9)	Sum opptjent egenkapital		(29 670,8)
737 932,2	762 320,8	Sum egenkapital		742 301,7
		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	11	-
6 000,0	-	Avsatt utbytte		6 000,0
-	-	Betalbar skatt	7	-
298,2	234,3	Leverandørgjeld		1 169,6
399,5	469,2	Skyldig offentlige avgifter		307,3
772,9	745,0	Annen kortsiktig gjeld		772,9
7 470,6	1 448,5	Sum kortsiktig gjeld		8 249,8
7 470,6	1 448,5	Sum gjeld		8 249,8
745 402,8	763 769,3	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		750 551,4

Drammen, 22. mars 2023

Morten A. Yttreide
Styrets leder

Charlotte Wickman Kvamme
Styremedlem

Trond Julin
Styremedlem

Hege Wiik Haukeland
Styremedlem

Bjørn Holm
Administrerende direktør



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Kontantstrømoppstilling

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU)
tnok

DKEU		DKEU		DKEU konsolidert		DKEU konsolidert	
2021	2022			2022	2021		
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
(7 363,7)	(1 236,6)	Resultat før skattekostnad		12,1	(11 600,5)		
-	-	Periodens betalte skatt		7	-		
(23 807,0)	-	Tap/gevinst (-) ved salg av anleggsmidler		2	-	(25 038,0)	
-	-	Ordinære av-/nedskrivninger		2	1 960,1	38 722,2	
-	-	Endring i prosjekter i arbeid			-	-	
16,5	34,7	Endring i kundefordringer			(1 016,8)	257,5	
(547,8)	(63,9)	Endring i leverandørgjeld			3 229,6	(2 215,0)	
(1 275,3)	2 701,2	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		6	2 701,2	(1 275,0)	
21 148,9	(10 939,8)	Endring i andre tidsavgrensingsposter			(17 950,0)	(6 472,6)	
(11 828,4)	(9 504,4)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			(11 063,8)	(7 621,4)	
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
17 028,0	18 331,0	Innbetalinger ved salg av aksjer		6	18 331,0	17 028,0	
(189,2)	-	Utbetalinger ved kjøp og rehabilitering av eiendom, inventar mm		2	(11 154,6)	(1 229,3)	
(24,4)	(15 000,0)	Utbetalinger ved kjøp av av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		3	(15 000,0)	-	
15 000,0	10 063,0	Innbetalinger ved salg av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		10	10 063,0	15 000,0	
31 814,4	13 394,0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			2 239,4	30 798,7	
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
(15 000,0)	(6 000,0)	Utbetaling/utbytte til eier			(6 000,0)	(15 000,0)	
	16 148,0	Innbetalinger/oppgjør lån fra datterselskap og tilknyttede selskap		9	16 148,0	-	
(29 433,0)	(23 418,3)	Utbetalinger ansvarlige lån til datterselskap og tilknyttede selskap		6	(15 250,0)	(29 012,3)	
16 000,0	14 000,0	Innbetalinger utbytte fra datterselskap og tilknyttede selskap		4	14 000,0	16 000,0	
-28 433,0	729,7	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			8 898,0	-28 012,3	
		Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter					
(8 447,0)	4 619,3	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		10	73,6	(4 835,0)	
15 481,8	7 034,7	Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse			14 054,9	18 889,9	
7 034,7	11 653,9	Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt			14 128,5	14 054,9	



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Note Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEL) og datterselskapene Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS, Skur 7 AS og Tollbuøya Eiendom AS. Tangekaia 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 anleggs gjeld sammen med tomt.

Varekostnad

Varekostnad i resultatregnskapet er kostnader som gjelder tidligfasevurderinger av prosjekt før beslutning om prosjektutvikling samt eiendomsdrift.

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.



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % både i 2022 og i 2021 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 1 Segmentinformasjon inntekter

Leie-/salgsinntekter i konsernet utgjøres av leieinntekter vedrørende eiendommen Tangenkaia (bygg, utearealer, kai) i Drammen kommune. Gjennomsnittlig gjenværende utleietid er 5,4 år (5,9 år) og utleiegrad er 97 % på bygg og 70 % på uteleibare utearealer.

Annen driftsinntekt utgjøres av fakturert forretningsførsel og prosjektledelse til datterselskaper og tilknyttede selskaper. I konsernregnskapet er fakturering til datterselskaper eliminert.

Note 2 Varige driftsmidler/varekostnad

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS

Varige driftsmidler	Bygninger	Inventar/kunst	Tomt	Prosjekter i arbeid	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01		189,2	53 200,0		53 389,2
Tilgang			25 625,2		25 625,2
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr 31.12		189,2	78 825,2		79 014,4
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01					
Ordinære avskrivninger 2021					
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12		-	-		-
Balanseført verdi pr. 31.12		189,2	78 825,2		79 014,4

Økonomisk levetid:

Avskrivningsplan avskrives ikke avskrives ikke

Tilgang tomt er kjøpt fra eier til markedsverdi.

Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern

Varige driftsmidler	Bygninger	Inventar/kunst	Tomt	Prosjekter i arbeid	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	48 599,1	1337,5	339 050,0	2 695,7	391 682,3
Tilgang	6 636,0	0,0	30 143,8		36 779,8
Avgang ved salg/utgang konsern			-		-
Anskaffelseskost pr 31.12	55 235,1	1 337,5	369 193,8	2 695,7	428 462,1
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01	4 980,5	300,4	57 249,7	2 695,7	65 226,3
Ordinære avskrivninger 2022	1 785,2	174,9			1 960,1
Nedskrivninger 2022				-	-
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12	6 765,7	475,3	57 249,7	2 695,7	67 186,4
Balanseført verdi pr. 31.12	48 469,4	862,2	311 944,1	-	361 275,7

Økonomisk levetid:

Avskrivningsplan avskrives 10-50 år avskrives 3-5 år avskrives ikke
kunst avskrives ikke

Tilgang tomt og bygninger i konsern er aktivert dokumentavgift i Tollbuøya. Tilgang bygninger gjelder også rehabilitering prosjekt Skur 7 i Tollbuøya.

Varekostnad vedrører i hovedsak eiendomsdrift og andel kostnadsført rehabilitering Skur 7 i Tollbuøya Eiendom. Øvrig andel er balanseført under bygninge



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser, pensjon m.m.

Lønnskostnad m.m.	2022	2021
Lønn, styrehonorar mm.	6 088,8	5 837,4
Pensjonskostnader inkl arbeidsgiveravgift	678,1	611,7
Arbeidsgiveravgift	954,3	907,4
Andre personalkostnader	96,5	48,2
Sum	7 817,7	7 404,7

Antall årsverk 4,0 4,0

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	Daglig leder		Styret	
	2022	2021	2022	2021
Ytelser til ledende personer				
Lønn/styrehonorar	1 921 620	1 874 723	534 990	521 960
Pensjonskostnader	170 472	164 472	-	-
Andre ytelser	14 277	13 201	-	-
Sum	2 106 369	2 052 396	534 990	521 960

NOK	Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS		Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Godtgjørelse til revisor, ekskl. mva				
Lovpålagt revisjon	51 030	60 500	157 100	105 500
Attestasjoner	28 500	15 000	37 500	15 000
Annen bistand	-	87 966	-	87 966
Sum	79 530	163 466	194 600	208 466

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

Papirbredden Eiendom AS	Anskaffelses-		Eier - og stemmeandel	Forretnings-kontor
	tidspunkt			
	17.01.2017		40 %	Oslo
	Innb./tilbake-		Verdi 31.12.22	Selsk.andel av egenkapital
	betalt egenkapital	Utbytte		
Papirbredden Eiendom AS	248 606,0	9 510,0	244 116,0	76 399,6
	verdi 31.12.21	Res.andel 2022		

Resultatandel fratrukket avskrivninger merverdier fra oppkjøpsanalysen i 2017. Avskrivning 2022 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.

Hollenderkollen Utvikling AS	Anskaffelses-		Eier - og stemmeandel *)	Forretnings-kontor
	tidspunkt			
	25.01.2018		80,64 %	Drammen
	Innb./tilbake-		Verdi 31.12.22	Selsk.andel av egenkapital
	betalt egenkapital	Utbytte		
Hollenderkollen Utvikling AS	5 411,7	(24,0)	5 387,7	12 581,5
	verdi 31.12.21	Res.andel 2022		

*) Pr 31.12.2022 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.



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Konnerud Utvikling AS			Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel **)	Forretnings- kontor
			07.01.2019	50 %	Drammen
	verdi 31.12.21	Res.andel 2022	Innb./tilbake- betalt	Verdi 31.12.22	Selsk.andel av egenkapital
Konnerud Utvikling AS	22 083,1	8 316,0	egenkapital	30 399,1	30 392,5
			Utbytte		
			-		

**) 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.

Kobbervikdalen 2 Utvikling AS			Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel ***)	Forretnings- kontor
			23.04.2018	50 %	Drammen
	verdi 31.12.21	Res.andel 2022	Innb./tilbake- betalt	Verdi 31.12.22	Selsk.andel av egenkapital
Kobbervikdalen 2 Utvikling AS	7 720,2	(107,0)	egenkapital	7 613,2	6 763,0
			Utbytte/salg		
			-		

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

Tangenkaia konsern			Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel ****)	Forretnings- kontor
			22.06.2020	63 %	Drammen
	verdi 31.12.21	Res.andel 2022	Innb./tilbake- betalt	Verdi 31.12.22	Selsk.andel av egenkapital
Tangenkaia konsern	(246,0)	(2 394,0)	egenkapital	(2 640,0)	(2 307,7)
			Utbytte		
			-		

****) 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 %. Aksjonærvtale regulerer likeverdig innflytelse og bestemmelse. BNE har prosjektlederansvaret. Tangenkaia Eiendom AS er utviklingselskapet 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 Investeringer i datterselskap

Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap:	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier - og stemmeandel	Balanseført verdi
Skalstadskogen 1 Utvikling AS (S1U)	11.05.2017	Drammen	100 %	74 514,0
Skalstadskogen 2 Utvikling AS (S2U)	11.05.2017	Drammen	100 %	36 283,1
Skur 7 AS	01.08.2021	Drammen	100 %	-
Tollbuøya Eiendom AS	12.12.2018	Drammen	100 %	159 246,9
Investeringer i datterselskap pr 31.12.22				270 044,0

Aksjene er nedskrevet i 2022 med TNOK 6 254 (TNOK 37 344) sammenlignbart med datterselskapenes egenkapital pr 31.12.2022.

For S1U og S2U ble det i 2022 gjennomført kapitalforhøyelse ved konvertering av ansvarlig lån.

For Skur 7 er egenkapitalen tapt, men videre drift er sikret ved nødvendig likviditetstilførsel fra morselskap.

Note 6 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet har plassert likviditet i finansielle verdipapirer. I 2022 ble det kjøpt og solgt papirer for ca TNOK 5 000 (netto).

Pr 31.12.22 er markedsverdien TNOK 38 534 (TNOK 36 628) og TNOK -3 021 (TNOK 1 295) er ført som verdiendring i resultatet.

DKEU benytter eksternt forvaltning iht styregodkjent plasseringsmandat.

Finansielt instrument:	Kostpris	Markedsverdi	Resultatført verdiendring
Aksjer	3 903,1	3 558,3	(845,3)
Obligasjoner	31 971,6	30 630,4	(1 584,1)
Annet	4 192,9	4 345,8	(271,8)
Sum	40 067,6	38 534,5	(2 701,2)

TNOK -2 701 (1 329) i resultatet er verdiendring før honorarer er belastet. TNOK 128 av verdiendring er realisert.



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Note 7 Skatt

	Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS		Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Beregning av årets skattegrunnlag				
Resultat før skattekostnad	(1 236,6)	(7 363,7)	12,1	-11 600,5
Permanente forskjeller *)	(4 283,4)	(1 264,9)	(19 584,3)	(13 033,4)
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	671,3	207,2
Mottatt konsernbidrag	-	4 230,8	-	-
Underskudd til fremføring	-	-	-	(61,9)
Årets skattegrunnlag (betalbar skatt)	(5 520,0)	(4 397,8)	(18 900,9)	(24 488,6)
Skattekostnad				
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-	-	-
Sum skattekostnad	-	-	-	-
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Anleggsmidler	-	-	(37 821,5)	(37 574,1)
Prosjekter i arbeid	-	-	(4 085,1)	(4 085)
Fordringer	-	-	(424,0)	0,0
Fremførbart underskudd	(37 645,4)	(32 125,4)	(43 907,6)	(32 757,9)
Sum	(37 645,4)	(32 125,4)	(86 238,2)	(74 417,1)
Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	(8 282,0)	(7 067,6)	(18 972,4)	(16 371,8)

Utsatt skattefordel balanseføres ikke utfra 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 8 Egenkapital**Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		Sum
			egenkapital	Annen egenkapital	
Egenkapital pr 01.01	22 400,0	749 572,5	-	(34 040,3)	737 932,2
Kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd	100,0	25 525,2	-	-	25 625,2
Avsatt utbytte	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	(1 236,6)	(1 236,6)
Egenkapital pr 31.12	22 500,0	775 097,7	-	(35 276,9)	762 320,8

Drammen Kommune Eiendomsutvikling Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		Sum
			egenkapital	Annen egenkapital	
Egenkapital pr 01.01	22 400,0	749 572,5	-	(29 670,6)	742 301,7
Kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd	100,0	25 525,2	-	-	25 625,2
Avsatt utbytte	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	12,1	12,1
Egenkapital pr 31.12	22 500,0	775 097,7	-	(29 658,5)	767 938,8



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9

Note 9 Mellomværende og lån med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap**Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS**

Langsiktige fordringer konsern	31.12.2022	31.12.2021
Ansvarlig lån til konsernselskaper	104,1	4 751,2
Kortsiktige fordringer konsern	31.12.2022	31.12.2021
Kunderordringer	70,3	38,0
Forordning mot til konsernbidrag	4 320,1	4 230,6
Lån til datterselskap	3 117,0	-
Langsiktige fordringer	31.12.2022	31.12.2021
Ansvarlige lån til tilknyttede selskap	34 744,8	15 541,3
Kortsiktig lån til tilknyttet selskap		16 011,0
Selgerkreditter	37 785,0	54 003,2

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

Lån står tilbake for all annen gjeld i selskapet.

Kortsiktig kundeordning 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 salgsvtaler.

Note 10 Kontantøeholdning

Av innestående på bank er NOK 293 276 bundne midler.

Note 11 Lån, sikkerhetsstillelser, pant mm

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

I forbindelse med låneopptak for byggeprosjektet i Kobbervikdalen 2 Utvikling AS har DKEU stillet en pro rata selvskyldnerkausjon på NOK 10.

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjer pr 31.12.22	22 500 000	1	22 500 000
Fordeling av aksjer:	Andel	Antall	Pålydende
Drammen kommune	100 %	22 500 000	22 500 000
Sum antall aksjer og stemmeretter:	100 %	22 500 000	

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Det er i 2022 gjennomført transaksjoner med eier, Drammen kommune, som nærstående part. Det er kjøpt tomter på Konnerud. Transaksjonen er basert på eksterne verdilurderinger til markedsverdi på armlengdes avstand.

Morselskapet DKEU fakturerte datterselskapene for forretningsførsel og prosjektledelse av utviklingsaktivitetene til markedspris TNOK 517 (TNOK 200). Alle lån fra mor til datterselskaper og tilknyttede er basert på avtale basert på armlengdes avstand og til markedsvilkår.

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Eier, Drammen kommune, har vedtatt at eiendommen "Rådhuskvaralet" i Mjøndalen kommunedel skal overføres DKEU. Drammen Eiendom KF og DKEU har startet arbeidet med å avklare alle nødvendige forhold. Eiendommen vil bli verdilurderert med eksterne takster og forventes overført i 2023.

Note 15 Betingede utfall og hendelser

Selskapet avventer politisk endelig vedtak på arealdelen av kommuneplanen for utnyttelsen av flere eiendommer. Verdilurdering er basert på vedtak fra førstegangsbehandling og slik det er sendt ut på høring. Høringsfrist er 15. mars.



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

Document ID:
EB045EEAED1744B0A43ED1B7CFD20EE9