

**Årsregnskap 2023
for
Eidra AS/konsern**

Organisasjonsnr. 917 495 246

Eidra AS/konsern

Årsberetning 2023

Virksomhetens art og tilholdssted

Eidra AS (tidligere Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS) 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 Eidra av følgende datterselskap; Rådhuskvartalet AS, Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS og Tollbuøya Eiendom AS. I tillegg har Eidra 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 2024 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Konsernets evne til egenfinansiering av prosjektutvikling av eiendommene i porteføljen er god.

Redegjørelse for årsregnskapet

Eiendom/prosjekter

Datterselskaper/eiendommer (100 % eierskap):

Rådhuskvartalet AS (aksjer 100 %)

Eidra kjøpte eiendommen fra eneksjonæren Drammen kommune 01.10.2023 med utvikling som formål. Kommunen har i dag en langsiktig leieavtale i eiendommen for egne ansatte med arbeidsplass i Mjøndalen. Som en del av utviklingen planlegges et nytt administrasjonsbygg for Drammen kommune, samt boliger for øvrig på eiendommen.

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

Datterselskapene Skalstadskogen 1 Utvikling AS og Skalstadskogen 2 Utvikling AS eier eiendommer på Konnerud. Tidligere planarbeid ble foreløpig avsluttet etter behandling i formannskapet (2020). Det foreligger usikkerhet om utbyggingsmulighetene knyttet til nedbygging av natur og manglende veikapasitet. Kommuneplanens arealdel vil gi føringer for fremtidig utnyttelse. Endelig vedtak av denne forventes i 2024 eller 2025. Etter eksterne verdivurderinger har styret besluttet å nedskrive eiendommene regnskapsmessig for 2023 med TNOK 58 500.

Tollbuøya Eiendom AS (aksjer 100 %)

Datterselskapet Tollbuøya Eiendom AS ivaretar utleie og drift av eiendommene på Tangenkaia som ble overført fra eier i 2019. I 2023 er det gjennomført en fisjon til Skur 7 AS fra Tollbuøya ved byggene Skur 7 og Havnegata 33 og tilhørende uteareal. Fisjonen ble gjennomført under fullt eierskap av Eidra og således gjennomført til regnskaps-/skattemessig kontinuitet. Ekstern verdivurdering ble lagt til grunn for beregning av bytteforholdet. Skur 7 AS ble solgt til Tangenkaia AS med virkning fra 01.01.2023.

Alle bygninger og utleiebare utearealer er på det nærmeste fullt utleid. Det har i 2023 ikke vært gjennomført større arbeider utover ordinær forvaltning, drift og vedlikehold på eiendommene.

Konnerud B1 (eiendom i Eidra)

Eiendom avsatt til boligformål i områderegulering for Konnerud sentrum. Eidra vurderer hvordan videre utvikling skal gjennomføres. Ekstern verdivurdering er lagt til grunn for en regnskapsmessig nedskrivning på TNOK 6 243 utfra rente-/avkastningsmessige forhold.

Rød øst / Rød Vest (eiendom i Eidra)

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

Svelvik Utsikten (eiendom i Eidra)

Detaljregulert eiendom i Svelvik. Eidra vurderer hvordan videre utvikling skal gjennomføres. Ekstern verdivurdering er lagt til grunn for en regnskapsmessig nedskrivning på TNOK 2 500 utfra rente-/avkastningsmessige forhold.

Deleide/tilknyttede selskap:*Hollenderkollen Utvikling AS (aksjer 45 %)*

Hollenderkollen Utvikling AS er et selskap der Eidra eier 45 %, NBBO Utbygging AS (45 %) og Urban Compact Living AS (10 %). Pr. 31.12.2023 eier Eidra 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.

Kobbervikdalen 2 Utvikling AS (aksjer 50 %)

I august 2022 signerte selskapet leieavtale med Tesla Norway AS om bygging av et logistikkanlegg på ca 12 500 kvm. Totalentrepriseavtale ble samtidig inngått for å sikre at leieinntekt og prosjektkostnad var under betryggende kontroll. I 2022 startet uttak av steinmasser for å klargjøre eiendommen til bygging. Byggestart var i første kvartal 2023 og ferdigstilling (overlevering til leietaker) er planlagt til 19.04.2024.

I oktober 2023 ble det inngått salgavtale for alle aksjene i selskapet med overtakelse samme dato som leietaker flytter inn. Det forventes gevinst ved salget og tilførsel av likviditet i 2024.

Konnerud Utvikling AS (aksjer 50 %)

Tre eiendommer ved Konnerud sentrum inngår i Konnerud Utvikling AS, et selskap som eies sammen med Gjelsten Bolig AS (tidligere Profier AS). Alle eiendommene inngår i områderegulering for Konnerud sentrum. De 100 % eide datterselskapene er Konnerud Utvikling Næring AS og Konnerud Utvikling Parkering AS.

Første byggetrinn av Konnerudparken ble lansert i april 2021 og byggestart var mars 2022. Overlevering til kjøperne er fastsatt til juni 2024. Pr 07.03.2024 er 125 av totalt 142 boliger solgt. I 2023 kjøpte Konnerud Utvikling Parkering AS felt BS6 av Eidra og har etablert avgiftparkering på eiendommen fra januar 2024.

Papirbredden Eiendom AS (aksjer 40 %)

Papirbredden Eiendom AS eies av Eidra med 40 % og Entra ASA med 60 %. Papirbredden Eiendom AS eier fem datterselskaper med respektive eiendommer. Eiendommene er utviklet som viktige elementer i en mangfoldig kommunedel i Drammen med universitet, kultur, næring og bolig.

Tangenkaia AS (aksjer 60,6 %)

Pr 31.12.2023 eier selskapet 100 % av aksjene i Hans Kiærsgate 2 AS, Skur 7 AS (kjøpt i 2023), Tangenkaia Eiendom AS og Tollbugt 101/103 AS.

Eidra og Bane Nor Eiendom AS (BNE) etablerte Tangenkaia AS med datterselskapet Tangenkaia Eiendom AS i 2020. Tangenkaia AS eies 60,6 % (63 %) av Eidra og 39,4 % (37 %) av BNE. I 2023 solgte Eidra 2,4 %-poeng til BNE som et ledd i utviklingen av Skur 7 prosjektet. Tangenkaia AS har kjøpt alle aksjene i Skur 7 AS av Eidra. I Skur 7 AS ble det, før kjøpet, ved fisjon fra Tollbuøya Eiendom AS tilført eiendom (byggene Skur 7 og Havnegata 33 med tilhørende uteareal) samt pågående byggeprosjekt.

Alt utviklingsarbeidet gjennomføres i Tangenkaia Eiendom AS som eies 100 % av Tangenkaia AS. Formålet med dette er et felles selskap for utvikling av begge parter eiendommer på Tangenkaia uten fokus på eiendomsgrenser, for dermed å skape den beste reguleringsplanen for området. Partene har lik innflytelse i selskapet. I 2023 har det pågått planarbeid, områdeutviklingsaktiviteter og ordinær drift i selskapet.

Eiendommene i Hans Kiærsgate 2 AS og Tollbugt 101/103 AS har vært under ordinær drift i 2023. Eiendommene er i hovedsak i fullt utleide.

Eiendommene i Skur 7 AS er for tiden delvis utleid og delvis under ombygging for leietaker. Skur 7 blir et prosjekt for langsiktig bruk og utvikling av Tangenkaia. Leietaker skal drive medieproduksjon i lokalene. Byggeprosjektet ferdigstilles i mai/juni 2024.

Resultat og balanse

Inntekt for konsernet ble TNOK 29 581 (TNOK 9 296), herav leieinntekter i Tollbuøya Eiendom AS og Rådhuskvartalet AS med TNOK 10 691 (TNOK 8 338), samt gevinst ved salg av aksjer/eiendom med TNOK 17 154. Øvrig inntekt er prosjektledelse og forretningsførsel til deleide prosjektselskaper.

Inntekt for morselskapet ble TNOK 19 081 (TNOK 1 476), i hovedsak gevinst ved salg av aksjer/eiendom med TNOK 17 154, samt prosjektledelse og forretningsførsel til prosjektselskaper.

Varekostnad består av eiendomsdrift i Tollbuøya Eiendom AS og Rådhuskvartalet AS, samt prosjektutvikling, og ble TNOK 2 395 (TNOK 12 425). Lønnskostnad ble TNOK 8 260 (TNOK 7 818). Avskrivninger for Tollbuøya Eiendom AS og Rådhuskvartalet AS ble TNOK 2 270 (TNOK 1 960). Nedskrivninger av eiendommer ble TNOK 67 243 som består av Konnerud B1, Skalstadskogen og Svelvik Utsikten. I tillegg er det nedskrevet en fordring/selgerkreditt på TNOK 3 602 (klassifisert under andre driftskostnader) samt en

aksjeverdi knyttet til et deleid selskap med TNOK 5 165 (klassifisert under resultat tilknyttet selskap), slik at sum nedskrivninger for 2023 ble TNOK 76 010.

Andre driftskostnader i konsern ble TNOK 8 427 (TNOK 3 347).

Driftsresultatet for konsernet ble et underskudd på TNOK -59 014 (TNOK -16 254) og for morselskapet et underskudd på TNOK -6 285 (TNOK -9 970).

Resultatandel for tilknyttede selskap etter skatt ble TNOK 15 794 (TNOK 15 301). Mottatt utbytte fra Papirbredden Eiendom AS i 2023 ble TNOK 6 000 (TNOK 14 000). For året ble resultat fra Papirbredden Eiendom AS/konsern TNOK 9 067 (TNOK 9 510). Konnerud Utvikling AS/konsern ga et resultat for året på TNOK 7 643 (TNOK 8 316), utfra salgsgrad og fremdrift i byggeprosjektet. Resultat fra Tangenkaia AS/konsern ble TNOK -4 848 (TNOK -2 394), Resultat fra Hollenderkollen Utvikling AS ble TNOK - 5 177 (TNOK -24), inkludert nedskrivning av aksjeposten med TNOK 5 165. Resultat for Kobbervikdalen 2 Utvikling AS ble TNOK 9 110 (TNOK -107). I selskapet er det reversert en tidligere nedskrivning på TNOK 18 550.

Øvrige finansinntekter i konsernet på TNOK 7 615 (TNOK 965) utgjøres hovedsakelig av renteinntekter på fordringer, selgerkreditt/lån/bank med TNOK 6 804 (TNOK 3 628) og verdiendring/realiserte gevinster/tap på finansielle omløpsmidler med TNOK 775 (TNOK -2 701). Alle finansplasseringer er realisert i løpet av 2023. Rentekostnad i forbindelse med kjøp av Rådhuskvartalet (selgerkreditt) ble TNOK 950.

Morselskapet har inntektsført konsernbidrag fra Tollbuøya Eiendom AS med TNOK 5 626. Nedskrivning i morselskapet Eidra ble gjennomført med TNOK 55 607 (TNOK 6 254). I disse TNOK 55 607 ligger både reversert nedskrivning i Kobbervikdalen 2 Utvikling AS med TNOK 10 779 samt nye vurderinger med nedskrivninger i Hollenderkollen Utvikling AS med TNOK 5 165 og datterselskaper med TNOK 61 222. Datterselskaper nedskrives årlig til samme verdi som egenkapitalen i selskapet.

Resultat før skatt i konsernet ble et underskudd på TNOK -36 559 (TNOK 12), mens det for morselskapet ble et underskudd på TNOK -42 576 (TNOK -1 237). Utsatt skattefordel balanseføres ikke og skattekostnad ble TNOK 0.

Årsresultatet for konsernet ble et underskudd på TNOK -36 559 (TNOK 12) og for morselskapet et underskudd på TNOK -42 576 (TNOK -1 237).

Konsernets likviditetsbeholdning pr 31.12.2023 var TNOK 60 380 (TNOK 52 663, inklusive finansplasseringer), mens det for morselskapet utgjorde TNOK 48 379 (TNOK 50 188).

Totalkapitalen for konsernet var pr. 31.12.2023 på TNOK 792 352 (TNOK 773 435). Egenkapital var TNOK 724 515 (TNOK 767 939), det vil si en egenkapitalandel på 91,4 %

(99,3 %). Opptak av gjeld i forbindelse med kjøp av Rådhuskvartalet er hovedårsak til reduksjonen i egenkapitalandel for konsernet. Totalkapital i morselskapet ble TNOK 721 570 og egenkapital TNOK 714 745, det vil si en egenkapitalandel på 99,1 % (99,8 %).

Styret er av den oppfatning at 2023 ikke var et tilfredsstillende år finansielt for Eidra, men vil likevel foreslå for generalforsamlingen et utbytte på TNOK 5 000.

Fremtidig utvikling

Eidra 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 uregulerte, regulerte 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 og høye byggekostnader. Eidra har et langsiktig mål med sin utvikling, og eier har i tillegg til økonomiske målsettinger også by- og stedsutviklingsmessige mål med sitt eierskap. Selskapet skal være rustet for å tilpasse seg konjunktorene i markedet.

Kommunestyret vedtok i desember 2022 at Waagaardsløkka skal selges til Eidra. Waagaardsløkka er parkeringsplass ved dagens sykehus i Drammen sentrum og inngår i planområdet Bragernes Vest. Dialog om transaksjonsprosess og verdivurdering er startet, og Drammen Eiendom KF gjennomfører forhandlinger med selskapet om rammene for eiendomsoverføringen. Avtale om salg til Eidra forventes gjennomført i løpet av 2024. Denne eiendommen er tett knyttet til utviklingen av dagens sykehusområde.

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.

Økte renter siste året har gitt utslag på økte kostnader og lavere lønnsomhet i de prosjekter som er under bygging og finansiert med byggelån, men også verdiene i balansen generelt er negativt påvirket.

Markedsrisiko

Selskapet vil være eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets prosjekter delvis blir finansiert med lån. Boligkjøperne er også påvirket av rentenivået, og nyboligsalget har gått betydelig ned i 2023. Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene fremover. Alle byggeprosjekter med ekstern finansiering har hatt en negativ utvikling i finanskostnadene i 2023. Dette forventes å stabilisere seg i 2024, men det er usikkerhet om rentekutt.

Kredittrisiko

Risikoen for vesentlige tap på fordringer i den utviklingsperioden selskapet er i vurderes som lav. En betydelig del av leietakerne i konsernet er offentlige. Likevel ser selskapet en økende grad av finansielle utfordringer hos private leietakere, som dermed utgjør økende kredittrisiko.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som tilfredsstillende, men vil til enhver tid ha fokus på dette. Prosjektaktivitetene finansieres i tidlig fase med egenkapital. Gjennomføring av byggeprosjekter skjer fortrinnsvis ved opptak av byggelån. Ved videre drift av næringseiendommer konverteres byggelånet til langsiktig eiendomsloan. Vi ser en tendens til økende krav til egenkapital fra bankene. Kapitalkrevende prosjektutvikling er delvis gjennomført på eiendommer uten vesentlige 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/årsverk i selskapet pr 31.12.2023, herav en kvinne. Sykefraværet er lavt, i hovedsak korttidsfravær og dette var på 2,4 % (0,6 %). Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Det har ikke vært personskader med fravær i 2023.

Styret består av to kvinner og to menn.

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

Eidra 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 eidra.no.

Eierstyring og selskapsledelse

Selskapet har i 2023 gjort kapitaltransaksjoner med eneksjonær Drammen kommune gjennom kjøp av eiendom. I tillegg er Drammen Eiendom KF leietaker i flere eiendommer. Alle transaksjoner gjøres etter markedsmessige prinsipper på armlengdes avstand basert på eksterne vurderinger.

I desember 2021 vedtok kommunestyret eierstrategi for Eidra. 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. Eidra 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.

Bærekraft og samfunnsansvar

Eier har gjennom sin eierstrategi forventninger til at Eidra tar miljø- og klimaansvar, og skal være bevisst på å sikre bærekraftige løsninger i sin virksomhet. Selskapet skal etablere overordnede, men konkrete mål på bærekraftsområder som er relevante for eiendomsutvikling.

Verdier knyttet til miljø, klima og etikk er viktige faktorer i et bærekraftig samfunn, globalt, nasjonalt og lokalt. Selskapet er bevisst på det miljømessige og økonomiske fotavtrykket vi setter i alle våre aktiviteter, også overfor våre partnere i samarbeidet om eiendomsutvikling.

Eidra skal balansere økonomiske, sosiale og miljømessige forhold på en måte som bidrar til langsiktig verdiskaping, og slik at dagens behov ivaretas uten å ødelegge muligheten for at kommende generasjoner kan få dekket sine behov. Eidra skal identifisere og håndtere risikoen virksomheten påfører mennesker, samfunn og miljø.

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 Eidra er engasjert i, både i heleide og deleide prosjekter, er bærekraft en vurderingsfaktor for de valg prosjektet tar i planlegging og gjennomføring. I 2023 har selskapet utarbeidet en handlingsplan for utøvelse av selskapsstrategien for bærekraft. Denne tar for seg de største globale miljøutfordringene:

- Klimaendringer
- Forurensning
- Degradering av økosystemer

I handlingsplanen stilles det miljøkrav til prosjektene innenfor disse kategoriene:

- Energibruk (utover TEK 17)
- Klimagassutslipp (utover TEK 17)
- Klimatilpasninger
- Sirkulærøkonomi
- Ytre miljø globalt
- Ytre miljø lokalt
- Innemiljø
- Overvannshåndtering
- Biologisk mangfold

Gjennom Eidras krav skal prosjektene redusere klimagassutslippene med minst 35 % innen 2025 og 55 % innen 2030 sammenlignet med 2020 nivå. Strategien vil sikre at Eidra ivaretar Norges internasjonale klimaforpliktelser i sin virksomhet.

Det er to prosjekter i porteføljen, Konnerudparken BS4 og Kobbervik Næringspark bilanlegg. Disse viser en samlet måloppnåelse som er 20,9 % bedre enn selskapets eget krav til klimagassutslipp. Kobbervik Næringspark bilanlegg oppnår energiklasse A og vil bli sertifisert med BREEAM in use. Konnerudparken trinn 1 oppnår energiklasse A og B.



Målkurve for klimagassutslipp

For våre utviklingseiendommer som er i en tidlig fase (planprosesser) tilrettelegges det for de samme klimakrav som nevnt over, og slik at de stadig mer krevende mål for klimagassutslipp kan oppnås når prosjektene kommer til gjennomføring. Dette gjelder i første rekke våre største utviklingsprosjekter, Tangenkaia og Rådhuskvartalet i Mjøndalen.

Bygningsmassen på Tangenkaia driftes og vedlikeholdes på ordinær måte. I 2023 ble det inngått en langsiktig leieavtale for Skur 7 med formål medieproduksjon. I et bærekraftperspektiv vil dette være et prosjekt med gode egenskaper i form av betydelige energibesparelser og fremfor alt effekten av å gjenbruke eksisterende bygg til nye formål.

Bygningsmassen i Rådhuskvartalet i Mjøndalen leies ut i sin helt til Drammen kommune som også har drifts- og vedlikeholdsansvaret. Eiendommen er regulert til utvikling, og det er ikke regningssvarende med større bærekraftstiltak da tidshorisonten for bygningene er kort.

Morselskapet har lite miljøkrevende aktiviteter som et holdingselskap.

Årsresultat og overføringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på TNOK -42 575,9 i Eidra AS:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| TNOK | |
| Avsatt utbytte | 5 000,0 |
| <u>Til/fra annen egenkapital (-)</u> | <u>- 47 575,9</u> |
| Totalt disponert | - 42 575,9 |

Drammen, 20.03.2024

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

Eidra AS tnok

| Eidra | Eidra | | Note | Eidra Konsern | Eidra Konsern |
|------------------|-------------------|--|------|-------------------|-------------------|
| 2022 | 2023 | | | 2023 | 2022 |
| | | DRIFTSINNEKTER | | | |
| - | - | Leieinntekter | 1 | 10 691,0 | 8 337,8 |
| - | 17 153,9 | Salgsinntekter/-gevinster | | 17 153,9 | - |
| 1 475,9 | 1 926,8 | Annens driftsinntekt | 1 | 1 736,3 | 958,4 |
| 1 475,9 | 19 080,7 | Sum driftsinntekter | | 29 581,2 | 9 296,2 |
| | | DRIFTSKOSTNADER | | | |
| 939,0 | 788,1 | Varekostnad | 2 | 2 395,4 | 12 424,9 |
| 7 817,7 | 8 298,1 | Lønnskostnad m.m | 3 | 8 259,7 | 7 817,7 |
| - | 8 742,8 | Av-/nedskrivninger | 2 | 69 513,0 | 1 960,1 |
| 2 689,5 | 7 536,3 | Andre driftskostnader | 3 | 8 427,1 | 3 347,3 |
| 11 446,2 | 25 365,3 | Sum driftskostnader | | 88 595,2 | 25 550,0 |
| (9 970,3) | (6 284,6) | DRIFTSRESULTAT | | (59 014,0) | (16 253,8) |
| | | FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| 14 000,0 | 6 000,0 | Resultatandel tilknyttede selskap (etter skatt) | 4 | 15 794,4 | 15 300,9 |
| 8,0 | 8,4 | Utbytte | | 36,0 | 37,8 |
| - | 5 625,6 | Inntekt på investering i datterselskap | 5 | - | - |
| 178,9 | 394,0 | Renteinntekter fra foretak i samme konsern | | - | - |
| 3 502,2 | 6 516,9 | Renteinntekter | | 6 803,6 | 3 628,4 |
| (2 701,2) | 774,9 | Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler | 6 | 774,9 | (2 701,2) |
| (6 254,3) | (55 607,1) | Nedskrivning av finansielle anleggsmidler | 5 | - | - |
| - | - | Rentekostnad til foretak i samme konsern | | - | - |
| - | - | Rentekostnader | | (950,0) | - |
| - | (4,0) | Andre finansposter | | (4,0) | - |
| 8 733,6 | (36 291,3) | Netto finansposter | | 22 454,9 | 16 265,9 |
| (1 236,6) | (42 575,9) | ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | (36 559,0) | 12,1 |
| - | - | Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | - | - |
| (1 236,6) | (42 575,9) | ÅRSRESULTAT | | (36 559,0) | 12,1 |
| | | Disponering av årsresultatet: | | | |
| - | 5 000,0 | Avsatt utbytte | 8 | 5 000,0 | - |
| - | - | Overført fra overkurs | 8 | - | - |
| (1 236,6) | (47 575,9) | Til/fra annen egenkapital (-) | 8 | (41 559,0) | 12,1 |
| (1 236,6) | (42 575,9) | Sum disponering | | (36 559,0) | 12,1 |

Eiendeler 31.12

Eidra AS

tnok

| Eidra | Eidra | | Note | Eidra Konsern | Eidra Konsern |
|------------------|------------------|---|------|------------------|------------------|
| 2022 | 2023 | | | 2023 | 2022 |
| | | ANLEGGSMIDLER | | | |
| | | Immaterielle eiendeler | | | |
| - | - | Utsatt skattefordel | 7 | - | - |
| - | - | Sum immaterielle eiendeler | | - | - |
| | | Varige driftsmidler | | | |
| 79 014,4 | 62 889,2 | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 320 911,8 | 361 275,7 |
| 79 014,4 | 62 889,2 | Sum varige driftsmidler | | 320 911,8 | 361 275,7 |
| | | Finansielle anleggsmidler | | | |
| 270 044,0 | 188 482,7 | Investeringer i datterselskap | 5 | - | - |
| 279 229,3 | 284 699,7 | Investering i tilknyttede selskap | 4 | 294 549,5 | 284 899,6 |
| 104,1 | 12 909,3 | Fordringer på konsernselskaper | 9 | - | - |
| 72 529,8 | 102 794,8 | Andre langsiktige fordringer | 9 | 103 006,4 | 72 529,8 |
| 621 907,2 | 588 886,5 | Sum finansielle anleggsmidler | | 397 555,9 | 357 429,4 |
| 700 921,6 | 651 775,7 | Sum anleggsmidler | | 718 467,7 | 718 705,1 |
| | | OMLØPSMIDLER | | | |
| | | Prosjekter i arbeid | | - | - |
| | | Fordringer/Investeringer | | | |
| 110,9 | 492,2 | Kundefordringer | | 2 320,9 | 1 846,4 |
| 38 534,5 | - | Markedsbaserte finansielle omløpsmidler | 6 | - | 38 534,5 |
| 12 437,1 | 10 163,4 | Fordringer på konsernselskaper | 9 | - | - |
| 111,3 | 10 760,2 | Andre kortsiktige fordringer | 9 | 11 183,7 | 220,0 |
| 51 193,8 | 21 415,8 | Sum fordringer | | 13 504,6 | 40 600,9 |
| 11 653,9 | 48 378,5 | Kontanter og bankinnskudd | 10 | 60 379,8 | 14 128,5 |
| 62 847,7 | 69 794,3 | Sum omløpsmidler | | 73 884,4 | 54 729,4 |
| 763 769,3 | 721 570,0 | SUM EIENDELER | | 792 352,1 | 773 434,5 |

Egenkapital og gjeld 31.12

Eidra AS tnok

| Eidra | Eidra | | Eidra Konsern | Eidra Konsern | |
|------------------------------------|-------------------|--|---------------|-------------------|-------------------|
| 2022 | 2023 | | Note | 2023 | 2022 |
| EGENKAPITAL | | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | | |
| 22 500,0 | 22 500,0 | Aksjekapital | 8,12 | 22 500,0 | 22 500,0 |
| 775 097,7 | 775 097,7 | Overkurs | 8 | 775 097,7 | 775 097,7 |
| 797 597,7 | 797 597,7 | Sum innskutt egenkapital | | 797 597,7 | 797 597,7 |
| Opptjent egenkapital | | | | | |
| (35 276,9) | (82 852,8) | Udekket tap | 8 | (73 082,7) | (29 658,9) |
| (35 276,9) | (82 852,8) | Sum opptjent egenkapital | | (73 082,7) | (29 658,9) |
| 762 320,8 | 714 744,8 | Sum egenkapital | | 724 515,0 | 767 938,8 |
| GJELD | | | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | | | |
| - | - | Utsatt skatt | | - | - |
| - | - | Andre avsetninger for forpliktelser | | - | - |
| - | - | Sum avsetning for forpliktelser | | - | - |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | |
| - | - | Gjeld til kredittinstitusjoner | | - | - |
| - | - | Annen langsiktig gjeld | | 57 650,0 | - |
| - | - | Gjeld til konsernselskaper | | - | - |
| - | - | Sum annen langsiktig gjeld | | 57 650,0 | - |
| Kortsiktig gjeld | | | | | |
| - | - | Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | - | - |
| - | 5 000,0 | Avsatt utbytte | | 5 000,0 | - |
| - | - | Betalbar skatt | 7 | - | - |
| 234,3 | 495,8 | Leverandørgjeld | | 1 842,6 | 4 399,2 |
| 469,2 | 543,4 | Skyldig offentlige avgifter | | 425,2 | 351,5 |
| 745,0 | 786,0 | Annen kortsiktig gjeld | | 2 919,4 | 745,1 |
| 1 448,5 | 6 825,2 | Sum kortsiktig gjeld | | 10 187,2 | 5 495,8 |
| 1 448,5 | 6 825,2 | Sum gjeld | | 67 837,2 | 5 495,8 |
| 763 769,3 | 721 570,0 | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 792 352,1 | 773 434,5 |

Drammen, 20.03.2024

Morten A. Yttreide
Styrets leder

Charlotte Wickman Kvamme
Styremedlem

Trond Julin
Styremedlem

Hege Wiik Haukeland
Styremedlem

Bjørn Holm
Administrerende direktør

Kontantstrømpoppstilling

Eidra AS
tnok

| Eidra | Eidra | | Eidra Konsern | Eidra Konsern | |
|------------------|-------------------|--|---------------|-------------------|-------------------|
| 2022 | 2023 | | Note | 2023 | 2022 |
| | | Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| (1 236,6) | (42 575,9) | Resultat før skattekostnad | | (36 559,0) | 12,1 |
| - | - | Periodens betalte skatt | 7 | - | - |
| - | (17 153,9) | Tap/gevinst (-) ved salg av anleggsmidler | 2 | (17 153,9) | - |
| - | 75 129,8 | Ordinære av-/nedskrivninger | 2 | 75 828,9 | 1 960,1 |
| - | - | Endring i prosjekter i arbeid | | (1 150,9) | - |
| 34,7 | (381,3) | Endring i kundefordringer | | (474,5) | (1 016,8) |
| (63,9) | 261,5 | Endring i leverandørgjeld | | (2 556,6) | 3 229,6 |
| 2 701,2 | 774,9 | Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter | 6 | 774,9 | 2 701,2 |
| (10 939,8) | (17 347,8) | Endring i andre tidsavgrensingsposter/fisjon effekt egenkapital | | 7 042,2 | (17 950,0) |
| (9 504,4) | (1 292,7) | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 25 751,1 | (11 063,8) |
| | | Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| 18 331,0 | 46 020,0 | Innbetalinger ved salg av aksjer og eiendom | 6 | 31 423,0 | 18 331,0 |
| - | (1 000,0) | Utbetalinger ved kjøp og rehabilitering av eiendom, inventar mm | 2 | (14 461,4) | (11 154,6) |
| (15 000,0) | - | Utbetalinger ved kjøp av av markedsbaserte finansielle omløpsmidler | 3 | - | (15 000,0) |
| 10 063,0 | 37 759,6 | Innbetalinger ved salg av markedsbaserte finansielle omløpsmidler | 10 | 37 879,6 | 10 063,0 |
| 13 394,0 | 82 779,6 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | 54 841,2 | 2 239,4 |
| | | Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| (6 000,0) | - | Utbetaling/utbytte til eier | | - | (6 000,0) |
| 16 148,0 | 2 273,7 | Innbetalinger/oppgjør lån fra datterselskap og tilknyttede selskap | 9 | - | 16 148,0 |
| (23 418,3) | (53 036,0) | Utbetalinger ansvarlige lån til datterselskap og tilknyttede selskap | 6 | (40 341,0) | (15 250,0) |
| 14 000,0 | 6 000,0 | Innbetalinger utbytte fra datterselskap og tilknyttede selskap | 4 | 6 000,0 | 14 000,0 |
| 729,7 | (44 762,3) | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | (34 341,0) | 8 898,0 |
| | | Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter | | | |
| 4 619,3 | 36 724,6 | Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | 10 | 46 251,3 | 73,6 |
| 7 034,7 | 11 653,9 | Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse | | 14 128,5 | 14 054,9 |
| 11 653,9 | 48 378,5 | Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt | | 60 379,8 | 14 128,5 |

Note Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eidra AS og datterselskapene Rådhuskvartalet AS, Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS og Tollbuøya Eiendom AS. Tangenkaia AS/konsern (eies 60,6 %) 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 bestemmede 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

Aktivisering av kostnader knyttet til utvikling og regulering av tomter balanseføres som anleggsmiddel sammen med tomt.

Varekostnad

Varekostnad i resultatregnskapet er kostnader om forvaltning og drift av eiendom, samt tidligfasevurderinger av prosjekt før beslutning om kjøp eventuelt videre prosess for gjennomføring.

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 eksternt 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 2023 og i 2022 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.

Fisjon

Fisjonfusjon fra Tollbuøya Eiendom AS (overdragende) til Skur 7 AS (overtakende) er gjennomført til kontinuitet regnskaps- og skattemessig 01.01.2023. Bytteforhold er basert på ekstern verdivurdering.

Konsernregnskap

Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til administrasjonen i Eidra, se eidra.no.

Note 1 Segmentinformasjon inntekter

Leieinntekter i konsernet (TNOK 10 691) vedrører Tollbuøya (kontor, utearealer, kai) samt Rådhuskvarteret (kontor) i Drammen kommune. Gjennomsnittlig gjenværende utleietid er 6,2 år (5,4 år) og utleiegrad er 99 % (97 %) på bygg og 70 % på utleibare utearealer.

Salgsinntekt (TNOK 17 154) utgjøres av gevinster ved salg av aksjer Skur 7 AS (TNOK 6 536) og tomt Konnerud BS6 (TNOK 10 617).

Annen driftsinntekt (TNOK 1 736) utgjøres av fakturert prosjektledelse og forretningsførsel til datterselskaper og tilknyttede selskaper. I konsernregnskapet er fakturering til datterselskaper eliminert.

Note 2 Varige driftsmidler/varekostnad

Eidra AS

| Varige driftsmidler | Bygninger | Inventar/kunst | Tomt | Prosjekter i arbeid | Sum varige driftsmidler |
|--|-----------|----------------|-----------|---------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | | 189,2 | 78 825,2 | | 79 014,4 |
| Tilgang | | | - | - | - |
| Avgang | | | (7 382,4) | | (7 382,40) |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | | 189,2 | 71 442,8 | | 71 632,0 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01 | | | | | |
| Ordinære avskrivninger 2023 | | | 8 742,8 | | |
| Nedskrivninger 2023 | | | 8 742,8 | | |
| Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12 | | - | 8 742,8 | | - |
| Balanseført verdi pr. 31.12 | | 189,2 | 62 700,0 | | 62 889,2 |

Økonomisk levetid:

Avskrivningsplan avskrives ikke avskrives ikke

Avgang tomt er salg av Konnerud BS6.

Eidra Konsern

| Varige driftsmidler | Bygninger/faste tekn. install. | Inventar/kunst | Tomt | Prosjekter i arbeid | Sum varige driftsmidler |
|--|--------------------------------|----------------|------------|---------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 55 235,1 | 1 337,5 | 369 193,8 | 2 695,7 | 428 462,1 |
| Tilgang | 33 089,3 | 0,0 | 36 913,7 | 1 158,4 | 71 161,4 |
| Avgang ved fisjon/salg | -18 794,3 | | (14 836,2) | | (33 630,5) |
| Avgang | | | (10 482,4) | | (10 482,4) |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 69 530,1 | 1 337,5 | 380 788,9 | 3 854,1 | 455 510,6 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01 | 6 765,7 | 475,3 | 57 249,7 | 2 695,7 | 67 186,4 |
| Avgang ved fisjon | -2 100,6 | | | | (2 100,6) |
| Ordinære avskrivninger 2023 | 2 097,8 | 172,4 | - | - | 2 270,2 |
| Nedskrivninger 2023 | | | 67 242,8 | - | 67 242,8 |
| Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12 | 6 762,9 | 647,7 | 124 492,5 | 2 695,7 | 134 598,8 |
| Balanseført verdi pr. 31.12 | 62 767,2 | 689,8 | 256 296,4 | 1 158,4 | 320 911,8 |

Økonomisk levetid:

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

Tilgang tomt og bygninger i konsern er kjøp av Rådhuskvartalet inkl. dokumentavgift.
 Tilgang prosjekt i arbeid er påløpt tidligfaseutvikling av Rådhuskvartalet.
 Avgang ved fisjon/salg vedrører eiendeler i Tollbuøya fisjonert til Skur 7 AS (konsern) og deretter solgt.
 Avgang tomt er salg av tomten BS6 på Konnerud samt sameieandel i Tollbuøya.
 Nedskrivninger gjelder tomtene Skalstadsbogen, Konnerud B1 og Svelvik.

Varekostnad vedrører i hovedsak eiendomsdrift (TNOK 1 607) og kostnadsført tidligfaseutvikling av Waagaardsløkka (TNOK 788).

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

| Lønnskostnad m.m. | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Lønn, styrehonorar mm. | 6 365,3 | 6 088,8 |
| Pensjonskostnader inkl arbeidsgiveravgift | 723,8 | 678,1 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 142,6 | 954,3 |
| Andre personalkostnader | 66,4 | 96,5 |
| Sum | 8 298,1 | 7 817,7 |

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Det er fire ansatte som omfattes av pensjonsordningen.

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

| NOK | Daglig leder | | Styret | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ytelser til ledende personer | | | | |
| Lønn/styrehonorar | 1 987 633 | 1 921 620 | 496 980 | 534 990 |
| Pensjonskostnader | 180 828 | 170 472 | - | - |
| Andre ytelser | 14 354 | 14 277 | - | - |
| Sum | 2 182 815 | 2 106 369 | 496 980 | 534 990 |

| NOK | Eidra AS | | Eidra Konsern | |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Godtgjørelse til revisor, ekskl. mva | | | | |
| Lovpålagt revisjon | 43 500 | 51 030 | 130 500 | 157 100 |
| Attestasjoner | - | 28 500 | 62 000 | 37 500 |
| Annen bistand | - | - | - | - |
| Sum | 43 500 | 79 530 | 192 500 | 194 600 |

Note 4 Investeringer i tilknyttet selskap
Eidra Konsern

| | | | Anskaffelses- tidspunkt | Eier - og stemmeandel | Forretnings- kontor |
|-------------------------------------|--|--|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Papirbredden Eiendom Konsern | | | 17.01.2017 | 40 % | Oslo |

| | verdi 31.12.22 | Res.andel 2023 | Utbytte | Innb./tilbake- betalt egenkapital | Verdi 31.12.23 | Selsk.andel av egenkapital |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------|---|----------------|-------------------------------|
| Papirbredden Eiendom Konsern | 244 116,0 | 9 067,0 | (6 000,0) | - | 247 183,0 | 87 257,2 |

Papirbredden Eiendom AS eier 100 % av selskapene Grønland 51 AS, Grønland 56 AS, Grønland 58 AS, Grønland 60 AS, Kreftingsgt 33 AS. Resultatandel fratrukket avskrivninger merverdier fra oppkjøpsanalysen i 2017. Avskrivning 2023 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 |
|-------------------------------------|--|--|----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Hollenderkollen Utvikling AS | | | 25.01.2018 | 80,64 % | Drammen |

| | verdi 31.12.22 | Res.andel 2023 | Utbytte | Innb./tilbake- betalt egenkapital | Verdi 31.12.23 | Selsk.andel av egenkapital |
|------------------------------|----------------|----------------|---------|---|----------------|-------------------------------|
| Hollenderkollen Utvikling AS | 5 387,7 | (5 177,1) | - | - | 210,6 | 12 569,4 |

*) Pr 31.12.2023 eier Eidra 80,64 % av aksjene, men basert på regler i aksjonæravtalen har selskapet ikke bestemmende innflytelse. Partner har ansvar for selskapets daglige prosjektutvikling og forretningsførsel. Partner finansierer alle utviklingsaktiviteter og har rett til å konvertere kapitalutlegg til aksjer. Selskapet regnskapsføres som et tilknyttet selskap. Aksjene er i Eidra AS nedskrevet i 2023 med TNOK 5 165.

| | | | Anskaffelses- tidspunkt | Eier - og stemmeandel | Forretnings- kontor |
|-----------------------------------|--|--|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Konnerud Utvikling Konsern | | | 07.01.2019 | 50 % | Drammen |

| | verdi 31.12.22 | Res.andel 2023 | Utbytte | Innb./tilbake- betalt egenkapital | Verdi 31.12.23 | Selsk.andel av egenkapital |
|----------------------------|----------------|----------------|---------|---|----------------|-------------------------------|
| Konnerud Utvikling Konsern | 30 399,1 | 7 643,0 | - | - | 38 042,1 | 37 997,0 |

Konnerud Utvikling AS eier 100 % av selskapene Konnerud Utvikling Næring AS og Konnerud Utvikling Parkering AS.

| | | | Anskaffelses- tidspunkt | Eier - og stemmeandel **) | Forretnings- kontor |
|--------------------------------------|--|--|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| Kobbervikdalen 2 Utvikling AS | | | 23.04.2018 | 50 % | Drammen |

| | verdi 31.12.22 | Res.andel 2023 | Utbytte/salg | Innb./tilbake- betalt egenkapital | Verdi 31.12.23 | Selsk.andel av egenkapital |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------|---|----------------|-------------------------------|
| Kobbervikdalen 2 Utvikling AS | 7 613,2 | 9 110,0 | - | - | 16 723,2 | 15 873,6 |

**) Aksjene i selskapet er solgt med overtakelse samtidig med innflytting leietaker, estimert til 19. april 2024.

| | | | Anskaffelses- tidspunkt | Eier - og stemmeandel ***) | Forretnings- kontor |
|---------------------------|--|--|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Tangenkaia Konsern | | | 22.06.2020 | 60,6 % | Drammen |

| | verdi 31.12.22 | Res.andel 2023 | Utbytte | Innb./tilbake- betalt egenkapital | Verdi 31.12.23 | Selsk.andel av egenkapital |
|--------------------|----------------|----------------|---------|---|----------------|-------------------------------|
| Tangenkaia Konsern | (2 640,0) | (4 848,0) | - | - | (7 488,0) | (7 116,9) |

***) Tangenkaia AS eier 100 % av selskapene Tangenkaia Eiendom AS, Hans Kiærsgate 2 AS, Skur 7 AS og Tollbugt 101/103 AS. Eidra AS eier 60,6 % (63 %) av aksjene i Tangenkaia AS, og Bane Nor Eiendom AS (BNE) eier resterende 39,4 % (37 %). Skur 7 AS er kjøpt fra Eidra i 2023. Skur 7 AS, Hans Kiærsgate 2 AS og Tollbugt 101/103 AS er konstanstrømsseierdommer. Tangenkaia Eiendom AS er utviklingsseierdommer for områdereguleringen av eiendommen Tangenkaia i Drammen. Aksjonæravtale regulerer likeverdig innflytelse og bestemmelse. BNE har prosjektlederansvaret for reguleringsprosessen. Konsernet regnskapsføres som et tilknyttet selskap. Eierne garanterer for og skytter inn nødvendig likviditet for planarbeidet frem til planvedtak.

Note 5 Investeringer i datterselskap**Eidra AS**

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

| | Anskaffelses- tidspunkt | Forretnings- kontor | Eier - og stemmeandel | Balanseført verdi |
|---|----------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Datterselskap: | | | | |
| Rådhuskvartalet AS | 25.09.2023 | Drammen | 100 % | 302,6 |
| Skalstadskogen 1 Utvikling AS | 11.05.2017 | Drammen | 100 % | 35 122,8 |
| Skalstadskogen 2 Utvikling AS | 11.05.2017 | Drammen | 100 % | 17 092,9 |
| Tollbuøya Eiendom AS | 12.12.2018 | Drammen | 100 % | 135 964,4 |
| Investeringer i datterselskap pr 31.12.23 | | | | 188 482,7 |

Aksjene er nedskrevet i 2023 med TNOK 61 222 (TNOK 6 254) sammenlignbart med datterselskapenes egenkapital pr 31.12.2023.

Skur 7 AS ble solgt fra Eidra til Tangenkaia AS pr 01.01.2023.

Note 6 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Selskapet har i 2023 realisert finansielle verdipapirer. Det er bokført netto TNOK 775 (TNOK -3 021) som verdiendring samt realisasjon.

Note 7 Skatt

| | Eidra AS | | Eidra Konsern | |
|--|------------|------------|---------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Beregning av årets skattegrunnlag | | | | |
| Resultat før skattekostnad | (42 575,9) | (1 236,6) | (36 559,0) | 12,1 |
| Permanente forskjeller *) | 46 289,3 | (4 283,4) | (30 289,0) | (19 584,3) |
| Endring i midlertidige forskjeller | 248,7 | - | 58 911,4 | 671,3 |
| Mottatt konsernbidrag | 5 625,6 | - | - | - |
| Underskudd til fremføring | - | - | - | - |
| Årets skattegrunnlag (betalbar skatt) | 9 587,7 | (5 520,0) | (7 936,6) | (18 900,9) |
| Skattekostnad | | | | |
| Betalbar skatt | - | - | - | - |
| Endring i utsatt skatt | - | - | - | - |
| Sum skattekostnad | - | - | - | - |
| Oversikt over midlertidige forskjeller: | | | | |
| Anleggsmidler | (8 742,8) | - | (105 444,5) | (37 615,1) |
| Prosjekter i arbeid | - | - | (4 085,1) | (4 085,1) |
| Fordringer | - | - | - | (424,0) |
| Gevinst/tapskonto | 8 494,0 | - | 8 494,0 | - |
| Fremførbart underskudd | (28 057,7) | (37 645,4) | (29 500,3) | (38 499,9) |
| Sum | (28 306,4) | (37 645,4) | (130 535,9) | (80 624,1) |
| Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-) | (6 227,4) | (8 282,0) | (28 717,9) | (17 737,3) |

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. Midlertidige forskjeller konsern for 2022 er omarbeidet i forhold til fisjon i Tollbuøya Eiendom AS.

Note 8 Egenkapital**Eidra AS**

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|------------|
| Egenkapital pr 01.01 | 22 500,0 | 775 097,7 | | (35 276,9) | 762 320,8 |
| Avsatt utbytte | | | | (5 000,0) | (5 000,0) |
| Årets resultat | | | | (42 575,9) | (42 575,9) |
| Egenkapital pr 31.12 | 22 500,0 | 775 097,7 | - | (82 852,8) | 714 744,8 |

Eidra Konsern

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|------------|
| Egenkapital pr 01.01 | 22 500,0 | 775 097,7 | | (29 658,5) | 767 938,8 |
| Effekt fisjon i Tollbuøya | | | | (1 864,6) | (1 864,6) |
| Avsatt utbytte | | | | (5 000,0) | (5 000,0) |
| Årets resultat | | | | (36 559,0) | (36 559,0) |
| Egenkapital pr 31.12 | 22 500,0 | 775 097,7 | - | (73 082,1) | 724 515,0 |

Note 9 Mellomværende og lån med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap**Eidra AS**

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Langsiktige fordringer konsern | | |
| Ansvarlig lån til konsernselskap | - | 104,1 |
| Kortsiktige fordringer konsern | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Kundefordringer | 39,4 | 70,3 |
| Fordring mottatt konsernbidrag | 10 163,4 | 4 320,1 |
| Lån til datterselskap | 12 909,3 | 8 117,0 |
| Langsiktige fordringer | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Ansvarlige lån til tilknyttede selskap | 66 258,3 | 34 744,8 |
| Kortsiktig lån til tilknyttet selskap | - | - |
| Selgerkreditter | 36 536,6 | 37 785,0 |
| Kortsiktige fordringer | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Ansvarlig lån til tilknyttet selskap | 10 497,5 | - |
| Annet | 262,7 | - |

Ansvarlige lån til både datter- og tilknyttede selskaper er likviditetsmessig finansieringsstøtte iht. låneavtaler med markedsbasert rente. Ansvarlig 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 for både 2023 og tidligere år (inklusive rente). Lån til datterselskap gjelder finansieringsstøtte av eiendomskjøp i Rådhuskvartalet AS. Selgerkreditter er fordringer på kjøpere av aksjer eller eiendommer iht inngåtte salgsavtaler. Kortsiktig fordring ansvarlig lån tilknyttet selskap er reklassifisert fra langsiktig i forbindelse med salg av selskapet i 2024 med oppgjør.

Note 10 Kontantbeholdning

Av innestående på bank er NOK 338 478 bundne midler.

Note 11 Lån, sikkerhetsstillelser, pant mm

Ifm låneopptak for byggeprosjektet i Konnerud Utvikling AS har Eidra stillet en solidarisk selvskyldnerkausjon på MNOK 693,2. Ifm låneopptak for byggeprosjektet i Kobbervikdalen 2 Utvikling AS har Eidra stillet en pro rata selvskyldnerkausjon på MNOK 10. Tollbuøya Eiendom AS har stillet kausjon på MNOK 37,6 som sikkerhet for byggelån i Skur 7 AS.

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| 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 2023 gjennomført transaksjoner med eier, Drammen kommune, som nærstående part. Det er kjøpt eiendom Rådhuskvartalet i Mjøndalen. Transaksjonen er basert på to eksterne verdipurveringer til markedsverdi på armlengdes avstand.

Morselskapet Eidra fakturerte datterselskapene for forretningsførsel og prosjektledelse av utviklingsaktivitetene til markedspris TNOK 191 (TNOK 517) Alle lån fra mor til datterselskaper er basert på avtale basert på armlengdes avstand og til markedsvilkår.

Note 14 Betingede utfall og hendelser

Drammen kommune har vedtatt at eiendommen Waagaardsløkka (del av Bragernes sentrum vest) skal selges til Eidra. Det forventes gjennomført i 2025 og dialog med Drammen Eiendom KF pågår.

Selskapet avventer politisk endelig vedtak på arealdelen av kommuneplanen for utnyttelsen av flere eiendommer. Endelig vedtak forventes 2024 eller 2025. Ekstern verddivurdering pr 31.12.23 er basert på vedtak fra førstegangsbehandling og antatt utnyttelse.

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."

Trond Julin

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-818612

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-20 14:56:32 UTC



Bjørn Holm

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-718940

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-03-20 15:25:36 UTC



Charlotte Wickman Kvamme

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-817646

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-03-20 16:01:11 UTC



Morten Andre Yttreide

Underskriver

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1392317

IP: 92.220.xxx.xxx

2024-03-20 16:06:07 UTC



Hege Wiik Haukeland

Underskriver

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-992644

IP: 84.208.xxx.xxx

2024-03-20 19:26:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FAHLJ-UWUVI-X4U44-CX7E7-PLYKP-B130W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>