

Årsregnskap 2024 for Eidra AS/konsern

Organisasjonsnr. 917 495 246

Eidra AS/konsern

Årsberetning 2024

Virksomhetens art og tilholdssted

Eidra 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; Konnerud B1 AS, Rådhuskvartalet AS, Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS, Tollbuøya Eiendom AS og Waagaardsløkka 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 2025 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):

Konnerud B1 AS (aksjer 100 %)

Eidra stiftet selskapet med eiendommen, 80/1674, som tingsinnskudd i 2024.

Eiendom avsatt til boligformål i områderegulering for Konnerud sentrum. Eidra vurderer hvordan videre utvikling skal gjennomføres. Prosjektutvikling for regulering er igangsatt.

Rådhuskvartalet AS (aksjer 100 %)

Eidra kjøpte eiendommen fra eneaksjonæren 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 2025. Etter ekstern verdivurdering har styret besluttet å nedskrive eiendommene regnskapsmessig for 2024 med TNOK 8 000.

Tollbuøya Eiendom AS (aksjer 100 %)

Datterselskapet Tollbuøya Eiendom AS ivaretar utleie og drift av eiendommene på Tangenkaia som ble overført fra eier i 2019. Alle bygninger og utleiebare utearealer er på det nærmeste fullt utleid. Det har i 2024 ikke vært gjennomført større arbeider utover ordinær forvaltning, drift og vedlikehold på eiendommene.

Waagaardsløkka AS (aksjer 100 %)

Eidra stiftet selskapet ved kontant emisjon i 2024. Kjøpekontrakt for eiendommen Waagaardsløkka, 114/1189, ble signert i november 2024 og overtatt 02.01.2025.

Eiendommen ligger ved det gamle sykehuset i Drammen som fraflyttes i 2025. Områderegulering pågår, med formål bolig og næring/handel.

Rød øst / Rød Vest (eiendom i Eidra)

På Gulskogen eier Eidra eiendommene Rød Øst og Rød Vest avsatt til boligformål. Prosjektutvikling for regulering er igangsatt.

Svelvik Utsikten (eiendom i Eidra)

Detaljregulert eiendom i Svelvik. Eidra vurderer hvordan videre utvikling skal gjennomføres.

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

Hollenderkollen Utvikling AS er et selskap der Eidra eier 45 % sammen med NBBO Utbygging AS (45 %) og Urban Compact Living AS (10 %). Pr. 31.12.2024 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 %)

Aksjeposten ble solgt i april 2024 etter ferdigstillelse av næringsbygg for logistikkanlegg for bil.

Konnerud Utvikling AS (aksjer 50 %)

Tre eiendommer ved Konnerud sentrum inngår i Konnerud Utvikling AS, et selskap som eies sammen med Gjelsten Bolig 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 overlevert kjøperne i juni 2024. Pr 01.03.2025 er 134 av totalt 142 boliger solgt. Det er påbegynt prosjektutvikling av byggetrinn 2. Arealet for byggetrinn 3 er midlertidig opparbeidet og etablert med parkeringsplasser for utleie.

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 %)

Eidra og Bane Nor Eiendom AS (BNE) etablerte Tangenkaia AS med datterselskapet Tangenkaia Eiendom AS i 2020. Tangenkaia AS eies 60,6 % av Eidra og 39,4 % av BNE.

Pr 31.12.2024 eier selskapet 100 % av aksjene i Hans Kiærsgate 2 AS, Skur 7 AS, Tangenkaia Eiendom AS og Tollbugt 101/103 AS.

Alt utviklingsarbeidet med regulering gjennomføres i Tangenkaia Eiendom 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 2024 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 2024. Eiendommene er i hovedsak i fullt utleide.

Eiendommene i Skur 7 AS er pr 31.12.2024 fullt utleid. Byggeprosjekt for mediaproduksjon/tv-studio ble ferdigstilt og overtatt av leietaker i mai 2024. Skur 7 er et prosjekt for langsiktig bruk og utvikling av Tangenkaia.

Resultat og balanse

Inntekt for konsernet ble TNOK 45 623 (TNOK 29 581), herav leieinntekter i Tollbuøya Eiendom AS og Rådhuskvartalet AS med TNOK 14 854 (TNOK 10 691), samt gevinst ved salg av aksjer/eiendom med TNOK 29 081 (TNOK 17 154). Øvrig inntekt er prosjektledelse og forretningsførsel til deleide prosjektselskaper, TNOK 1 689 (TNOK 1 736).

Inntekt for morselskapet ble TNOK 29 986 (TNOK 19 081), i hovedsak gevinst ved salg av aksjer/eiendom med TNOK 27 917 (TNOK 17 154), samt prosjektledelse og forretningsførsel til prosjektselskaper TNOK 2 070 (TNOK 1 927).

Varekostnad består av eiendomsdrift i Tollbuøya Eiendom AS og Rådhuskvartalet AS, samt prosjektutvikling som ikke blir balanseført, og ble TNOK 2 438 (TNOK 2 395). Lønnskostnad ble TNOK 8 476 (TNOK 8 260). Avskrivninger for Tollbuøya Eiendom AS og Rådhuskvartalet AS ble TNOK 4 662 (TNOK 2 270). Nedskrivning av eiendommer ble TNOK 8 000 som består av Skalstadskogen (TNOK 67 243).

Andre driftskostnader i konsern ble TNOK 4 141 (TNOK 8 427).

Driftsresultatet for konsernet ble et overskudd på TNOK 17 905 (TNOK -59 014) og for morselskapet et overskudd på TNOK 17 637 (TNOK -6 285).

Resultatandel for tilknyttede selskap etter skatt ble TNOK 5 190 (TNOK 15 794). Mottatt utbytte fra Papirbredden Eiendom AS ble TNOK 14 000 (TNOK 6 000). For året ble resultat fra Papirbredden Eiendom AS/konsern TNOK 10 298 (TNOK 9 067). Konnerud Utvikling AS/konsern ga et resultat for året på TNOK 1 554 (TNOK 7 643). Resultat fra Tangenkaia AS/konsern ble TNOK -6 538 (TNOK -4 848), Resultat fra Hollenderkollen

Utvikling AS ble TNOK -21 (TNOK -5 177). Resultat for Kobbervikdalen 2 Utvikling AS ble TNOK -104 (TNOK 9 110), ikke inkludert effekt av salgsgevinst.

Øvrige finansinntekter i konsernet på TNOK 9 167 (TNOK 7 615) utgjøres hovedsakelig av renteinntekter på fordringer, selgerkreditt/lån/bank med TNOK 9 124 (TNOK 6 804). Rentekostnad i forbindelse med kjøp av Rådhuskvartalet (selgerkreditt) ble TNOK 3 808 (TNOK 950).

Morselskapet har inntektsført konsernbidrag fra Tollbuøya Eiendom AS med TNOK 5 550 (TNOK 5 626). Nedskrivning av aksjer i datterselskapene ble i morselskapet Eidra gjennomført med TNOK 9 033 (TNOK 55 607), i hovedsak pga. nedskrivning av tomt i Skilstadkogen. Datterselskaper nedskrives årlig til samme verdi som egenkapitalen i selskapet.

Resultat før skatt i konsernet ble et overskudd på TNOK 28 454 (TNOK -36 559), mens det for morselskapet ble et overskudd på TNOK 38 111 (TNOK -42 576). Utsatt skattefordel balanseføres ikke og skattekostnad ble TNOK 0.

Årsresultatet for konsernet ble et overskudd på TNOK 28 454 (TNOK -36 559) og for morselskapet et overskudd på TNOK 38 111 (TNOK -42 576).

Konsernets likviditetsbeholdning pr 31.12.2024 var TNOK 102 090 (TNOK 60 380), mens det for morselskapet utgjorde TNOK 91 159 (TNOK 48 379).

Totalkapitalen for konsernet var pr. 31.12.2024 på TNOK 794 673 (TNOK 792 352). Egenkapital var TNOK 738 117 (TNOK 724 515), det vil si en egenkapitalandel på 92,9 % (91,4 %). Totalkapital i morselskapet ble TNOK 754 428 (TNOK 721 570) og egenkapital TNOK 737 855 (TNOK 714 745), det vil si en egenkapitalandel på 97,8 % (99,1 %).

Basert på selskapets resultat og soliditet vil styret foreslå for generalforsamlingen et utbytte på TNOK 15 000.

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 liten grad av igangsetting av nye

prosjekter grunnet høyere renter enn tidligere og høyere byggekostnader. Leiepriser for næring og salgspriser for bolig har ikke justert seg tilsvarende. Eidra har et langsiktig mål med sin utvikling og vil kunne 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 sentrum vest. Eiendommen ble overtatt av Eidra 02.01.2025 etter signert kjøpekontrakt i november 2024. Denne eiendommen er tett knyttet til utviklingen av dagens sykehusområde, og Eidra deltar i områdereguleringen med grunneierinnspill.

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 de siste årene 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 gjennom høyere avkastningskrav.

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 2024. Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene fremover. Alle byggeprosjekter med ekstern finansiering har hatt en negativ utvikling i finanskostnadene i 2024. Dette forventes å stabilisere seg i 2025, men det er usikkerhet om omfanget av 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 31.12.2024, herav en kvinne. Sykefraværet var på 4,4 % (2,4 %). Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Det har ikke vært personskader med fravær i 2024.

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 2024/hittil 2025 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 verdiskapning, 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. Selskapet har 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.

For 2024 er det tre prosjekter i porteføljen, Konnerudparken BS4, Kobbervik Næringspark bilanlegg og Skur 7. Disse viser en samlet måloppnåelse som er 21,5 % 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, Rådhuskvartalet i Mjøndalen og Waagaardsløkka.

Bygningsmassen på Tangenkaia driftes og vedlikeholdes på ordinær måte.

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.

Eiendommen Waagaardsløkka leies ut som parkeringsplass til D-Park AS frem til 31.12.2026.

Morselskapet har lite miljøkrevende aktiviteter som et holdingselskap.

Årsresultat og overføringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på TNOK 38 110,5 i Eidra AS:

TNOK	
Avsatt utbytte	15 000,0
<u>Til/fra annen egenkapital (-)</u>	<u>23 110,5</u>
Totalt disponert	38 110,5

Drammen, 17.03.2025

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			Eidra Konsern	Eidra Konsern
2023	2024		Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER					
17 153,9	27 916,5	Leieinntekter	1	14 853,8	10 691,0
1 926,8	2 069,8	Salgsinntekter/-gevinster	1	29 080,5	17 153,9
		Annen driftsinntekt	1	1 688,5	1 736,3
19 080,7	29 986,3	Sum driftsinntekter		45 622,8	29 581,2
DRIFTSKOSTNADER					
788,1	641,8	Varekostnad	2	2 438,1	2 395,4
8 298,1	8 571,5	Lønnskostnad m.m	3	8 476,4	8 259,7
8 742,8	-	Av-/nedskrivninger	2	12 662,0	69 513,0
7 536,3	3 136,1	Andre driftskostnader	3	4 141,1	8 427,1
25 365,3	12 349,4	Sum driftskostnader		27 717,6	88 595,2
(6 284,6)	17 636,9	DRIFTSRESULTAT		17 905,2	(59 014,0)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
6 000,0	14 000,0	Resultatandel tilknyttede selskap (etter skatt)	4	5 189,8	15 794,4
8,4	9,1	Utbytte		42,9	36,0
5 625,6	5 550,0	Inntekt på investering i datterselskap	5	-	-
394,0	1 116,0	Renteinntekter fra foretak i samme konsern		-	-
6 516,9	8 831,2	Renteinntekter		9 123,9	6 803,6
774,9	-	Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	6	-	774,9
(55 607,1)	(9 032,7)	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5	-	-
-	-	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
-	-	Rentekostnader		(3 807,8)	(950,0)
(4,0)	-	Andre finansposter		-	(4,0)
(36 291,3)	20 473,6	Netto finansposter		10 548,8	22 454,9
(42 575,9)	38 110,5	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		28 454,1	(36 559,0)
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-	-
(42 575,9)	38 110,5	ÅRSRESULTAT		28 454,1	(36 559,0)
Disponering av årsresultatet:					
5 000,0	15 000,0	Avsatt utbytte	8	15 000,0	5 000,0
-	-	Overført fra overkurs	8	-	-
(47 575,9)	23 110,5	Til/fra annen egenkapital (-)	8	13 454,1	(41 559,0)
(42 575,9)	38 110,5	Sum disponering		28 454,1	(36 559,0)

Eiendeler 31.12

Eidra AS tnok

Eidra	Eidra			Eidra Konsern	Eidra Konsern
2023	2024		Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
-	-	Utsatt skattefordel	7	-	-
-	-	Sum immaterielle eiendeler		-	-
Varige driftsmidler					
62 889,2	50 889,2	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	312 790,3	320 911,8
62 889,2	50 889,2	Sum varige driftsmidler		312 790,3	320 911,8
Finansielle anleggsmidler					
188 482,7	193 450,0	Investeringer i datterselskap	5	-	-
284 699,7	331 226,5	Investering i tilknyttede selskap	4	333 551,0	294 549,5
12 909,3	37 891,1	Fordringer på konsernselskaper	9	-	-
102 794,8	43 822,0	Andre langsiktige fordringer	9	43 822,0	103 006,4
588 886,5	606 389,6	Sum finansielle anleggsmidler		377 373,0	397 555,9
651 775,7	657 278,8	Sum anleggsmidler		690 163,3	718 467,7
OMLØPSMIDLER					
Prosjekter i arbeid					
-	-			-	-
Fordringer/Investeringer					
492,2	232,8	Kundefordringer		1 634,6	2 320,9
-	-	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler	6	-	-
10 163,4	5 696,5	Fordringer på konsernselskaper	9	-	-
10 760,2	60,0	Andre kortsiktige fordringer		784,8	11 183,7
21 415,8	5 989,3	Sum fordringer		2 419,4	13 504,6
48 378,5	91 159,4	Kontanter og bankinnskudd	10	102 090,3	60 379,8
69 794,3	97 148,7	Sum omløpsmidler		104 509,7	73 884,4
721 570,0	754 427,5	SUM EIENDELER		794 673,0	792 352,1

Egenkapital og gjeld 31.12

Eidra AS tnok

Eidra	Eidra		Eidra Konsern	Eidra Konsern
2023	2024		2024	2023
		EGENKAPITAL		
		Innskutt egenkapital		
22 500,0	22 500,0	Aksjekapital	22 500,0	22 500,0
775 097,7	775 097,7	Overkurs	775 097,7	775 097,7
797 597,7	797 597,7	Sum innskutt egenkapital	797 597,7	797 597,7
		Opptjent egenkapital		
(82 852,8)	(59 742,3)	Udekket tap	(59 480,8)	(73 082,7)
(82 852,8)	(59 742,3)	Sum opptjent egenkapital	(59 480,8)	(73 082,7)
714 744,8	737 855,3	Sum egenkapital	738 116,9	724 515,0
		GJELD		
		Avsetning for forpliktelser		
-	-	Utsatt skatt	-	-
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	-	-
-	-	Sum avsetning for forpliktelser	-	-
		Annen langsiktig gjeld		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
-	-	Annen langsiktig gjeld	38 695,6	57 650,0
-	-	Sum annen langsiktig gjeld	38 695,6	57 650,0
		Kortsiktig gjeld		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
5 000,0	15 000,0	Avsatt utbytte	15 000,0	5 000,0
-	-	Betalbar skatt	-	-
495,8	193,7	Leverandørgjeld	1 351,0	1 842,6
543,4	663,5	Skyldig offentlige avgifter	693,2	425,2
786,0	715,0	Annen kortsiktig gjeld	816,4	2 919,4
6 825,2	16 572,2	Sum kortsiktig gjeld	17 860,6	10 187,2
6 825,2	16 572,2	Sum gjeld	56 556,2	67 837,2
721 570,0	754 427,5	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	794 673,0	792 352,1

Drammen, 17.03.2025

Morten A. Yttreide
Styrets leder

Charlotte Wickman Kvamme
Styremedlem

Trond Julin
Styremedlem

Hege Wiik Haukeland
Styremedlem

Bjørn Holm
Administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling

Eidra AS tnok

Eidra	Eidra			Eidra Konsern	Eidra Konsern
2023	2024		Note	2024	2023
(42 575,9)	38 110,5	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		28 454,1	(36 559,0)
-	-	Resultat før skattekostnad	7	-	-
(17 153,9)	(27 916,5)	Periodens betalte skatt	1	(29 080,0)	(17 153,9)
75 130	9 032,7	Tap/gevinst (-) ved salg av anleggsmidler	2	12 662,0	75 828,9
-	-	Ordinære av-/nedskrivninger		(4 008,7)	(1 150,9)
(381,3)	259,4	Endring i prosjekter i arbeid		686,3	(474,5)
261,5	(302,1)	Endring i kundefordringer		(491,6)	(2 556,6)
774,9	-	Endring i leverandørgjeld	6	-	774,9
(17 347,8)	(25 209,6)	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		(7 762,4)	7 042,2
(1 292,7)	(6 025,6)	Endring i andre tidsavgrensningsposter/fisjon effekt egenkapital		459,7	25 751,1
		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
46 020,0	45 700,0	Innbetalinger ved salg av aksjer og eiendom	1,4	45 700,0	31 423,0
(1 000,0)	-	Utbetalinger ved kjøp og rehabilitering av eiendom, inventar mm	2	(496,0)	(14 461,4)
-	(2 000,0)	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	5	-	-
37 759,6	-	Innbetalinger ved salg av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	-	37 879,6
82 779,6	43 700,0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		45 204,0	54 841,2
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
-	(5 000,0)	Utbetaling/utbytte til eier		(5 000,0)	-
2 273,7	28 399,0	Innbetalinger/oppgjør lån fra datterselskap og tilknyttede selskap	9	28 399,0	
(53 036,0)	(42 455,9)	Utbetalinger ansvarlige lån til datterselskap og tilknyttede selskap	9	(41 352,2)	(40 341,0)
6 000,0	24 163,4	Innbetalinger utbytte/konsernbidrag fra datterselskap og tilknyttede selskap	9	14 000,0	6 000,0
-44 762,3	5 106,5	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(3 953,2)	(34 341,0)
		Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
36 724,6	42 780,9	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		41 710,5	46 251,3
11 653,9	48 378,5	Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	10	60 379,8	14 128,5
48 378,5	91 159,4	Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		102 090,3	60 379,8

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 Konnerud BI AS, Rådhuskvartalet AS, Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS, Tollbuøya Eiendom AS og Waagaardsløkka 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 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

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.

Kontantbeholdning

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

Langsiktig gjeld

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % både i 2024 og i 2023 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til frømføring 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.

Konsernregnskap

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

Note 1 Segmentinformasjon inntekter

Leieinntekter i konsernet TNOK 14 854 (TNOK 10 691) vedrører Tollbuøya (kontor, utearealer, kai) samt Rådhuskvartalet (kontor) i Drammen. Gjennomsnittlig gjenværende utleietid er 6,9 år (6,2 år) og utleiegrad er 99 % (99 %) på bygg og 70 % på utleibare utearealer.

Salgsinntekt TNOK 29 080 (TNOK 17 154) utgjøres av gevinst ved salg av aksjene i Kobbervikdalen 2 Utvikling AS. Se note 14.

Annen driftsinntekt TNOK 1 684 (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	71 442,8		71 632,0
Tilgang			-	-	-
Avgang			(18 242,8)		(18 242,76)
Anskaffelseskost pr 31.12		189,2	53 200,0		53 389,2
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01			8 742,8		8 742,8
Ordinære avskrivninger 2024					-
Nedskrivninger 2024			(6 242,8)		-6 242,8
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12		-	2 500,0		2 500,0
Balanseført verdi pr. 31.12		189,2	50 700,0		50 889,2

Økonomisk levetid:
Avskrivningsplan avskrives ikke avskrives ikke

Avgang tomt er stiftelse av Konnerud B1 til nystiftet datterselskap. Nedskrivning fra 2023 ble realisert basert på ekstern verddivurdering.

Eidra Konsern

Varige driftsmidler	Bygninger/faste tekn. install.	Inventar/kunst	Tomt	Prosjekter i arbeid	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	69 530,1	1 337,5	380 788,9	3 854,1	455 510,6
Tilgang		-	496,1	4 044,4	4 540,5
Avgang					-
Anskaffelseskost pr 31.12	69 530,1	1 337,5	381 285,0	7 898,5	460 051,1
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01	6 762,9	647,7	124 492,5	2 695,7	134 598,8
Ordinære avskrivninger 2024	4 662,0				4 662,0
Nedskrivninger 2024			8 000,0		8 000,0
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	11 424,9	647,7	132 492,5	2 695,7	147 260,8
Balanseført verdi pr. 31.12	58 105,2	689,8	248 792,5	5 202,8	312 790,3

Økonomisk levetid:
Avskrivningsplan avskrives 10-50 år avskrives 3-5 år avskrives ikke
kunst avskrives ikke

Tilgang tomt og bygninger i konsern er anskaffelsesutgifter ifm kjøp Waagaardsløkka (overtatt 02.01.2025).

Tilgang prosjekt i arbeid er påløpt tidligfaseutvikling av Konnerud B1, Rådhuskvartalet og Waagaardsløkka.

Nedskrivninger gjelder tomten Skanstadskogen iht ekstern verddivurdering.

Varekostnad vedrører i hovedsak eiendomsdrift Tollbuøya (TNOK 1 796) og kostnadsført tidligfaseutvikling av prosjekt Rød (TNOK 641).

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

Lønnskostnad m.m.	2024	2023
Lønn, styrehonorar mm.	6 452,8	6 365,3
Pensjonskostnader inkl arbeidsgiveravgift	771,2	723,8
Arbeidsgiveravgift	1 164,2	1 142,6
Andre personalkostnader	88,2	66,4
Sum	8 476,4	8 298,1

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
 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	
Ytelser til ledende personer	2024	2023	2024	2023
Lønn/styrehonorar	2 069 725	1 987 633	542 450	496 980
Pensjonskostnader	183 780	180 828	-	-
Andre ytelser	15 768	14 354	-	-
Sum	2 269 273	2 182 815	542 450	496 980

NOK	Eidra AS		Eidra Konsern	
Godtgjørelse til revisor, ekskl. mva	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	76 500	43 500	202 500	130 500
Attestasjoner	68 000	-	68 000	62 000
Annen bistand	-	-	-	-
Sum	144 500	43 500	270 500	192 500

Note 4 Investeringer i tilknyttet selskap

Eidra Konsern

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

	verdi 31.12.23	Res.andel 2024	Utbytte	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.24	Selsk.andel av egenkapital
Papirbredden Eiendom Konsern	247 183,0	10 297,8	(14 000,0)	-	243 480,8	92 346,1

Papirbredden Eiendom AS eier 100 % av selskapene Grønland 51 AS, Grønland 56 AS, Grønland 58 AS, Grønland 60 AS, Kreftingsgt 33 AS. Resultatandel fratrasket avskrivninger merverdier fra oppkjøpsanalysen i 2017. Avskrivning 2024 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 31.12.23	Res.andel 2024	Utbytte	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.24	Selsk.andel av egenkapital
Hollenderkollen Utvikling AS	210,6	(21,0)	-	-	189,6	9 987,2

*) Pr 31.12.2024 eier Eidra 80,64 % av aksjene, men basert på regler i aksjonæravtalen har selskapet ikke bestemmende innflytelse (45 %). 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 tidligere år.

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

	verdi 31.12.23	Res.andel 2024	Utbytte	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.24	Selsk.andel av egenkapital
Konnerud Utvikling Konsern	38 042,1	1 554,4	-	-	39 596,5	39 551,3

Konnerud Utvikling AS eier 100 % av selskapene Konnerud Utvikling Næring AS og Konnerud Utvikling Parkering AS. Selskapets andel av egenkapital er medtatt avsatt utbytte TNOK 50 000.

				Anskaffelses- tidspunkt	Eier - og stemmeandel **)	Forretnings- kontor
Kobbervikdalen 2 Utvikling AS				23.04.2018	0 %	Drammen

	verdi 31.12.23	Res.andel 2024	Utbytte/salg	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.24	Selsk.andel av egenkapital
Kobbervikdalen 2 Utvikling AS	16 723,2	(104,0)	(16 619,2)	-	-	-

**) Aksjene i selskapet ble solgt samtidig med innflytting leietaker i april 2024. Gevinst er omtalt i note 1.

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

	verdi 31.12.23	Res.andel 2024	Utbytte	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.24	Selsk.andel av egenkapital
Tangenkaia Konsern	(7 488,0)	(6 537,5)		64 310,0	50 284,5	50 656,1

***) Tangenkaia AS eier 100 % av selskapene Hans Kiærsgate 2 AS, Skur 7 AS, Tangenkaia Eiendom AS og Tollbugt 101/103 AS. Eidra AS eier 60,6 % av aksjene i Tangenkaia AS, og Bane Nor Eiendom AS (BNE) eier resterende 39,4 %. I 2024 er ansvarlige lån mellom eierne og Tangenkaia AS og internt i konsernet konvertert til aksjekapital, se note 9. Hans Kiærsgate 2 AS, Skur 7 AS og Tollbugt 101/103 AS er kontantstrømseiendommer. Tangenkaia Eiendom AS er utviklingsselskapet 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 skyter 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:				
Konnerud B1 AS	18.09.2024	Drammen	100 %	12 927,5
Rådhuskvartalet AS	15.09.2023	Drammen	100 %	1,0
Skalstadskogen 1 Utvikling AS	11.05.2017	Drammen	100 %	29 680,3
Skalstadskogen 2 Utvikling AS	11.05.2017	Drammen	100 %	14 430,3
Tollbuøya Eiendom AS	12.12.2018	Drammen	100 %	135 542,6
Waagaardsløkka AS	24.10.2024	Drammen	100 %	868,3
Investeringer i datterselskap pr 31.12.24				193 450,0

Aksjene er nedskrevet i 2024 med TNOK 9 033 (TNOK 61 222) sammenlignbart med datterselskapenes egenkapital pr 31.12.2024.

Konnerud B1 AS og Waagaardsløkka AS er nystiftet med totalt MNOK 2 kontant, samt tomt som tingsinnskudd.

Tollbuøya Eiendom AS avgir konsernbidrag til morselskap.

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

Beregning av årets skattegrunnlag	Eidra AS 2024	2023	Eidra Konsern 2024	2023
Resultat før skattekostnad	38 110,5	(42 575,9)	28 454,1	(36 559,0)
Permanente forskjeller *)	(38 013,8)	46 289,3	(46 739,1)	(30 289,0)
Endring i midlertidige forskjeller	674,2	248,7	11 711,0	58 911,4
Mottatt konsernbidrag	5 550,1	5 625,6	-	-
Anvendt underskudd til fremføring	(6 320,9)	(9 587,7)	(353,9)	-
Underskudd til fremføring	-	-	-	-
Årets skattegrunnlag	0,0	0,0	(6 927,9)	(7 936,6)

Skattekostnad	Eidra AS 2024	2023	Eidra Konsern 2024	2023
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-	-	-
Sum skattekostnad	-	-	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:	Eidra AS 2024	2023	Eidra Konsern 2024	2023
Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023	2024	2023
Anleggsmidler	(2 500,0)	(8 742,8)	(110 238,5)	(105 444,5)
Prosjekter i arbeid	-	-	(4 085,1)	(4 085,1)
Fordringer	(3 826,0)	(3 602,1)	(3 826,0)	(3 602,1)
Gevinst/tapskonto	1 801,0	8 494,0	1 801,0	8 494,0
Fremførbart underskudd	(28 273,1)	(34 594,0)	(29 671,1)	(36 036,6)
Sum	(32 798,1)	(38 444,8)	(146 019,7)	(140 674,3)
Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	(7 215,6)	(8 457,9)	(32 124,3)	(30 948,3)

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, fritaksmetode aksjesalg, resultatandel tilknyttet selskap (konsern) mv.

Note 8 Egenkapital**Eidra AS**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	22 500,0	775 097,7		(82 852,8)	714 744,8
Avsatt utbytte				(15 000,0)	(15 000,0)
Årets resultat				38 110,5	38 110,5
Egenkapital pr 31.12	22 500,0	775 097,7	-	(59 742,3)	737 855,3

Eidra Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	22 500,0	775 097,7		(73 082,1)	724 515,0
Avsatt utbytte				(15 000,0)	(15 000,0)
Årets resultat				28 454,1	28 454,1
Egenkapital pr 31.12	22 500,0	775 097,7	-	(59 480,2)	738 116,9

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

Langsiktige fordringer konsern	31.12.2024	31.12.2023
Ansvarlig lån til datterselskap	37 891,1	12 909,3

Kortsiktige fordringer konsern	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer	146,5	39,4
Fordring mottatt konsernbidrag	5 550,1	10 163,4

Eidra AS/konsern

Andre fordringer	31.12.2024	31.12.2023
Ansvarlig lån til tilknyttet selskap	5 343,5	66 469,9
Selgerkreditter	38 478,5	36 536,5

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. Ansvarlig lån er delvis konvertert ved kapitalforhøyelser i 2024. Kortsiktig kundefordring konsern er fakturert, ikke forfalt prosjektleidelse pr 31.12. Fordring mottatt konsernbidrag er fra Tollbøya Eiendom AS. Selgerkreditter er fordringer på kjøpere av aksjer eller eiendommer iht. inngåtte salgssavtaler.

Note 10 Kontantbeholdning

Av innestående på bank er NOK 322 151 bundne midler.

Note 11 Lån, sikkerhetsstillelser, pant mm

Ifm låneopptak for byggeprosjektet i Konnerud Utvikling AS har Eidra AS stillet kausjoner på MNOK 195. Tollbøya Eiendom AS har stillet pro rata kausjon på MNOK 37,6 som sikkerhet for eiendoms lån i Skur 7 AS. Morselskapsgaranti er stillet for ikke forfalte selgerkreditter ved kjøp og oppgjør av Rådhuskvartalet og Waagaardsløkka. Eiendommene i Rådhuskvartalet AS og Waagaardsløkka AS er pantsatt til fordel for selgerkredittene.

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer pr 31.12.2024	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 2024/hittil i 2025 gjennomført transaksjoner med eier, Drammen kommune, som nærstående part. Det er kjøpt eiendom (Waagaardsløkka i Drammen sentrum) den 02.01.2025. Transaksjonen er basert på to eksterne verdivurderinger til markedsverdi på armlengdes avstand. Eidra har også leieforhold med Drammen Eiendom KF. Morselskapet Eidra fakturerte datterselskapene for forretningsførsel og prosjektleidelse av utviklingsaktivitetene til markedspris TNOK 381 (TNOK 191). Alle lån fra mor til datterselskaper er basert på avtale basert på armlengdes avstand og til markedsvilkår.

Note 14 Betingede utfall og hendelser etter balansedagen
--

Selskapet avventer politisk endelig vedtak på arealdelen av kommuneplanen for utnyttelsen av flere eiendommer.
Endelig vedtak forventes i 2025.
Ekstern verddivurdering pr 31.12.2024 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."

Julin, Trond

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-818612

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-03-17 17:05:39 UTC



Yttreeide, Morten Andre

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1392317

IP: 92.220.xxx.xxx

2025-03-17 18:01:37 UTC



Haukeland, Hege Wiik

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-992644

IP: 81.167.xxx.xxx

2025-03-17 19:59:15 UTC



Holm, Bjørn

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-718940

IP: 193.32.xxx.xxx

2025-03-18 07:22:01 UTC



Kvamme, Charlotte Wickman

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-817646

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-03-18 07:22:46 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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