

**Årsregnskap 2025  
for  
Eidra AS/konsern**

**Organisasjonsnr. 917 495 246**

# Eidra AS/konsern

## Årsberetning 2025

### 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 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 2026 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. Eiendommen er avsatt til boligformål i områderegulering for Konnerud sentrum. Eidra vurderer ulike modeller for videre utvikling, og planinitiativ for detaljregulering er innsendt.

###### *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 sentrum.

Politisk behandling av detaljplan forventes i løpet av første halvår 2026.

*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 i 2020. Det foreligger usikkerhet om utbyggingsmulighetene knyttet til nedbygging av natur og manglende veikapasitet. Etter ekstern verdivurdering har styret besluttet å betrakte eiendommene som LNF-område og nedskrive verdien regnskapsmessig for 2025 med TNOK 16 000.

*Waagaardsløkka AS (aksjer 100 %)*

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

Eiendommen ligger ved det gamle sykehuset i Drammen som ble fraflyttet høsten 2025. Områdereguleringsvedtak (Bragernes sentrum vest) ble fattet av kommunestyret i februar 2026, 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 ulike modeller for videre utvikling.

**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. 31.12.2025 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 på Tangen i Drammen. I 2021 vedtok kommunestyret et innbyggerforslag om å omdisponere eiendommen til friområde, og utviklingsarbeidet ble stanset.

Dialog om salg av aksjene pågår.

### *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 10.03.2026 er én av 142 boliger usolgt. 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 50 %)*

Eidra og Bane Nor Eiendom AS (BNE) etablerte Tangenkaia AS med datterselskapet Tangenkaia Eiendom AS i 2020. Tangenkaia AS eies 50 % av Eidra og 50 % av BNE.

Pr 31.12.2025 eier selskapet 100 % av aksjene i Hans Kiærsgate 2 AS, Skur 7 AS, Tangenkaia Eiendom AS, Tollbugata Tangen Eiendom AS, Tollbugt 101/103 AS og Tollbuøya Eiendom AS. Eiendomsselskapene Tollbugata Tangen Eiendom AS (tidligere eid 100 % av BNE) og Tollbuøya Eiendom AS (tidligere eid 100 % av Eidra) ble overført Tangenkaia pr 03.12.2025. Samtidig ble eierskapet i Tangenkaia AS endret fra 60,6/39,4 til 50/50 ved at Bane Nor Eiendom AS kjøpte aksjer fra Eidra. Selskapet er styrket finansielt og forventes i hovedsak å være egenfinansiert fremover.

Alt utviklingsarbeid med regulering gjennomføres i Tangenkaia Eiendom AS. Formålet med dette er et felles selskap for utvikling av begge parters eiendommer på Tangenkaia uten fokus på eiendomsgrenser, for dermed å skape den beste reguleringsplanen for området. Partene har lik innflytelse i selskapet. I 2025 har det pågått planarbeid, områdeutviklingsaktiviteter, ordinær drift og reorganisering av selskapet.

Områdeplanforslag (Områderegulering for strekningen Gyldenløve brygge – Tjømkrankeia) ble førstegangsbehandlet i februar 2026 av formannskapet og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

## Resultat og balanse

Inntekt for konsernet ble TNOK 86 904 (TNOK 45 623), herav leieinntekter i Tollbuøya Eiendom AS (frem til salg 03.12.2025), Rådhuskvartalet AS og Waagaardsløkka AS med TNOK 19 971 (TNOK 14 854), samt gevinst ved salg av aksjer/eiendom med TNOK 65 947 (TNOK 29 081). Øvrig inntekt er prosjektledelse og forretningsførsel til deleide prosjektselskaper, TNOK 986 (TNOK 1 689).

Inntekt for morselskapet ble TNOK 69 800 (TNOK 29 986), i hovedsak gevinst ved salg av aksjer/eiendom med TNOK 68 268 (TNOK 27 917), samt prosjektledelse og forretningsførsel til prosjektselskaper TNOK 1 531 (TNOK 2 070).

Varekostnad består av eiendomsdrift i Tollbuøya Eiendom AS og ble TNOK 1 330 (TNOK 2 438). Lønnskostnad ble TNOK 8 674 (TNOK 8 476). Avskrivninger for Tollbuøya Eiendom AS og Rådhuskvartalet AS ble TNOK 4 253 (TNOK 4 662). Nedskrivning av eiendommer ble TNOK 16 000 som består av Skalstadskogen (TNOK 8 000).

Andre driftskostnader i konsern ble TNOK 4 607 (TNOK 4 141).

Driftsresultatet for konsernet ble et overskudd på TNOK 52 040 (TNOK 17 905) og for morselskapet et overskudd på TNOK 57 362 (TNOK 17 637).

Resultatandel for tilknyttede selskap etter skatt ble TNOK 6 880 (TNOK 5 190). Mottatt utbytte fra Papirbredden Eiendom AS ble TNOK 17 000 (TNOK 14 000). For året ble resultat fra Papirbredden Eiendom AS/konsern TNOK 12 046 (TNOK 10 298). Konnerud Utvikling AS/konsern ga et resultat for året på TNOK 884 (TNOK 1 554). Resultat fra Tangenkaia AS/konsern ble TNOK -6 078 (TNOK -6 538). Resultat fra Hollenderkollen Utvikling AS ble TNOK 27 (TNOK -21).

Øvrige finansinntekter i konsernet på TNOK 6 298 (TNOK 9 167) utgjøres hovedsakelig av renteinntekter på fordringer og selgerkreditt samt bank. Rentekostnad i forbindelse med selgerkreditter ved kjøp av eiendom ble TNOK 4 771 (TNOK 3 808).

Morselskapet har inntektsført konsernbidrag med TNOK 1 330 (TNOK 5 550). Nedskrivning av aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap ble i morselskapet Eidra gjennomført med TNOK 36 468 (TNOK 9 033), i hovedsak pga. nedskrivning av tomt i Skalstadskogen og aksjer i Tangenkaia. Selskaper nedskrives årlig til samme verdi som egenkapitalen i selskapet med mindre det foreligger merverdier.

Resultat før skatt i konsernet ble et overskudd på TNOK 60 447 (TNOK 28 454), mens det for morselskapet ble et overskudd på TNOK 48 598 (TNOK 38 111). Skattekostnad konsern ble TNOK 1 407.

Årsresultatet for konsernet ble et overskudd på TNOK 59 040 (TNOK 28 454) og for morselskapet et overskudd på TNOK 48 598 (TNOK 38 111).

Konsernets likviditetsbeholdning pr 31.12.2025 var TNOK 103 125 (TNOK 102 090), mens det for morselskapet utgjorde TNOK 92 895 (TNOK 91 159).

Totalkapitalen for konsernet var pr. 31.12.2025 på TNOK 882 311 (TNOK 794 673). Egenkapital var TNOK 787 157 (TNOK 738 117), det vil si en egenkapitalandel på 89,2 % (92,9 %). Totalkapital i morselskapet ble TNOK 792 735 (TNOK 754 428) og egenkapital TNOK 776 453 (TNOK 737 855), det vil si en egenkapitalandel på 97,9 % (97,8 %).

Basert på selskapets resultat og soliditet vil styret foreslå for generalforsamlingen et utbytte på TNOK 10 000.

## **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.

Politiske vedtak av reguleringsplaner der Eidra eier eiendom skaper forutsigbarhet for utvikling og gjennomføring av både bolig- og næringsprosjekter.

## **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 vært svakt i 2025. Endringer i rentenivået kan påvirke investeringsmulighetene fremover. Alle byggeprosjekter med ekstern finansiering har hatt en negativ utvikling i finanskostnadene i 2025. Dette forventes å stabilisere seg i 2026, 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 eiendoms lån. 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 31.12.2025, herav en kvinne. Sykefraværet var på 2,0 % (4,4 %). Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Det har ikke vært personskader med fravær i 2025.

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 2025 gjort kapitaltransaksjoner med eneaksjonær 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.

Administrerende direktør Bjørn Holm har sagt opp sin stilling i Eidra. Ny administrerende direktør John Martin Pedersen er tilsatt og tiltrer 01.04.2026.

## 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. Selskapet har utarbeidet en handlingsplan for utøvelse av selskapsstrategien for bærekraft. Denne tar for seg de største globale miljøutfordringene:

- Klimaendringer
- Forurensning
- Degradering av økosystemer

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.

Eidra konsern har ikke gjennomført nye byggeprosjekter i 2025.

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 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 regningsvarende med større bærekraftstiltak da tidshorizonten for bygningene er kort.

Morselskapet har lite miljøkrevende aktiviteter som et holdingselskap.

## Årsresultat og overføringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på TNOK 48 597,5 i Eidra AS:

TNOK	
Avsatt utbytte	10 000,0
<u>Til/fra annen egenkapital (-)</u>	<u>38 597,5</u>
Totalt disponert	48 597,5

Drammen, 18.03.2026

---

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  
tnok

Eidra AS	Eidra AS		Eidra Konsern	Eidra Konsern
2024	2025		2025	2024
		<b>DRIFTSINNEKTER</b>		
		Leieinntekter	1 19 971,4	14 853,8
27 916,5	68 268,2	Salgsinntekter/-gevinster	1 65 947,0	29 080,5
2 069,8	1 531,3	Annen driftsinntekt	1 986,0	1 688,5
<b>29 986,3</b>	<b>69 799,5</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>86 904,4</b>	<b>45 622,8</b>
		<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
641,8	-	Varekostnad	2 1 330,1	2 438,1
8 571,5	8 910,8	Lønnskostnad m.m	3 8 674,3	8 476,4
-	-	Av-/nedskrivninger	2 20 252,7	12 662,0
3 136,1	3 526,5	Andre driftskostnader	3 4 607,4	4 141,1
<b>12 349,4</b>	<b>12 437,3</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>34 864,5</b>	<b>27 717,6</b>
<b>17 636,9</b>	<b>57 362,2</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>52 039,9</b>	<b>17 905,2</b>
		<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
14 000,0	17 000,0	Resultatandel tilknyttede selskap (etter skatt)	4 6 879,5	5 189,8
9,1	9,9	Utbytte	40,4	42,9
5 550,0	1 329,5	Inntekt på investering i datterselskap	5 -	-
1 116,0	3 799,1	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-	-
8 831,2	5 564,8	Renteinntekter	6 257,6	9 123,9
(9 032,7)	(36 468,0)	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5 -	-
-	-	Rentekostnader	(4 770,8)	(3 807,8)
-	-	Andre finansposter	-	-
<b>20 473,6</b>	<b>(8 764,7)</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>8 406,7</b>	<b>10 548,8</b>
<b>38 110,5</b>	<b>48 597,5</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>	<b>60 446,7</b>	<b>28 454,1</b>
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat	6 1 407,1	-
<b>38 110,5</b>	<b>48 597,5</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>59 039,6</b>	<b>28 454,1</b>
		<b>Disponering av årsresultatet:</b>		
15 000,0	10 000,0	Avsatt utbytte	7 10 000,0	15 000,0
23 110,5	38 597,5	Til/fra annen egenkapital (-)	7 49 039,6	13 454,1
<b>38 110,5</b>	<b>48 597,5</b>	<b>Sum disponering</b>	<b>59 039,6</b>	<b>28 454,1</b>

## Eiendeler 31.12

### Eidra tnok

Eidra AS		Eidra AS		Eidra Konsern		Eidra Konsern	
2024	2025		Note	2025	2024		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>							
<b>Immaterielle eiendeler</b>							
-	-	Utsatt skattefordel	6	-	-		
-	-	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		-	-		
<b>Varige driftsmidler</b>							
50 889,2	50 997,7	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	226 904,6	312 790,3		
<b>50 889,2</b>	<b>50 997,7</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>226 904,6</b>	<b>312 790,3</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>							
193 450,0	46 361,9	Investeringer i datterselskap	5	-	-		
331 226,5	488 238,4	Investering i tilknyttede selskap	4	503 567,7	333 551,0		
37 891,1	64 128,2	Fordringer på konsernselskaper	8	-	-		
43 822,0	48 492,1	Andre langsiktige fordringer	8	48 492,1	43 822,0		
<b>606 389,6</b>	<b>647 220,6</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>552 059,8</b>	<b>377 373,0</b>		
<b>657 278,8</b>	<b>698 218,3</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>778 964,4</b>	<b>690 163,3</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>							
-	-	Prosjekter i arbeid	2	-	-		
<b>Fordringer/Investeringer</b>							
232,8	75,0	Kundefordringer		75,0	1 634,6		
5 696,5	1 409,2	Fordringer på konsernselskaper	8	-	-		
60,0	137,9	Andre kortsiktige fordringer		146,4	784,8		
<b>5 989,3</b>	<b>1 622,1</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>221,4</b>	<b>2 419,4</b>		
91 159,4	92 894,5	Kontanter og bankinnskudd	9	103 124,9	102 090,3		
<b>97 148,7</b>	<b>94 516,6</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>103 346,3</b>	<b>104 509,7</b>		
<b>754 427,5</b>	<b>792 734,9</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>882 310,7</b>	<b>794 673,0</b>		

Egenkapital og gjeld 31.12

Eidra  
tnok

Eidra AS		Eidra AS		Eidra Konsern		Eidra Konsern	
2024	2025			Note	2025	2024	
<b>EGENKAPITAL</b>							
<b>Innskutt egenkapital</b>							
22 500,0	22 500,0	Aksjekapital		7,11	22 500,0	22 500,0	
775 097,7	775 097,7	Overkurs		7	775 097,7	775 097,7	
<b>797 597,7</b>	<b>797 597,7</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>			<b>797 597,7</b>	<b>797 597,7</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>							
(59 742,3)	(21 144,8)	Udekket tap		7	(10 440,8)	(59 480,8)	
<b>(59 742,3)</b>	<b>(21 144,8)</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>(10 440,8)</b>	<b>(59 480,8)</b>	
<b>737 855,3</b>	<b>776 452,9</b>	<b>Sum egenkapital</b>			<b>787 156,9</b>	<b>738 116,9</b>	
<b>GJELD</b>							
<b>Avsetning for forpliktelser</b>							
-	-	Utsatt skatt			-	-	
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser			-	-	
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>							
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner			-	-	
-	-	Annen langsiktig gjeld			82 691,4	38 695,6	
-	-	Gjeld til konsernselskaper			-	-	
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>82 691,4</b>	<b>38 695,6</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>							
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner		10	-	-	
15 000,0	10 000,0	Avsatt utbytte		7	10 000,0	15 000,0	
193,7	430,8	Leverandørgjeld			1 092,4	1 351,0	
-	4 462,5	Gjeld til konsernselskaper		8	-	-	
663,5	612,5	Skyldig offentlige avgifter			594,3	693,2	
715,0	776,1	Annen kortsiktig gjeld			775,8	816,4	
<b>16 572,2</b>	<b>16 282,0</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>12 462,5</b>	<b>17 860,6</b>	
<b>16 572,2</b>	<b>16 282,0</b>	<b>Sum gjeld</b>			<b>95 153,9</b>	<b>56 556,2</b>	
<b>754 427,5</b>	<b>792 734,9</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			<b>882 310,7</b>	<b>794 673,0</b>	

Drammen, 18.03.2026

Morten A. Yttreide  
Styrets leder

Charlotte Wickman Kvamme  
Styremedlem

Trond Julin  
Styremedlem

Hege Wiik Haukeland  
Styremedlem

Bjørn Holm  
Administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling

Eidra  
tnok

Eidra AS		Eidra AS			Eidra Konsern	Eidra Konsern
2024	2025			Note	2025	2024
38 110,5	48 597,5	<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			60 446,7	28 454,1
-	-	Resultat før skattekostnad			-	-
(27 916,5)	(68 268,2)	Periodens betalte skatt		6	(65 946,9)	(29 080,0)
9 032,7		Tap/gevinst (-) ved salg av anleggsmidler		1	4 252,7	12 662,0
-	16 008,0	Ordinære av-/nedskrivninger		2	16 000,0	-
-	(108,5)	Nedskrivning anleggsmidler		2	(6 522,8)	(4 008,7)
259,4	157,8	Endring i prosjekter i arbeid/varelager		2	1 559,6	686,3
(302,1)	237,1	Endring i kundefordringer			(258,6)	(491,6)
-	-	Endring i leverandørgjeld			-	-
(25 209,6)	(4 279,9)	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter			(12 699,0)	(7 762,4)
<b>(6 025,6)</b>	<b>(7 656,2)</b>	Endring i andre tidsavgrensingsposter/fisjon effekt egenkapital			<b>(3 168,3)</b>	<b>459,7</b>
		<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
45 700,0	33 740,1	<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og eiendom		1,4	33 740,1	45 700,0
(2 000,0)		Utbetalinger ved kjøp og rehabilitering av eiendom, inventar mm		8	(22 076,2)	(496,0)
<b>43 700,0</b>	<b>33 740,1</b>	Utbetalinger ved kjøp av aksjer			-	-
		<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			<b>11 663,9</b>	<b>45 204,0</b>
(5 000,0)	(15 000,0)	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
28 399,0	3 811,0	Utbetaling/utbytte til eier			(15 000,0)	(5 000,0)
(42 455,9)	(35 709,9)	Innbetalinger/oppgjør lån fra datterselskap og tilknyttede selskap		8	3 811,0	28 399,0
24 163,4	22 550,1	Utbetalinger ansvarlige lån til datterselskap og tilknyttede selskap		8	(13 272,0)	(41 352,2)
<b>5 106,5</b>	<b>(24 348,8)</b>	Innbetalinger utbytte/konsernbidrag fra datterselskap og tilknyttede selskap		4	17 000,0	14 000,0
		<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			<b>(7 461,0)</b>	<b>(3 953,2)</b>
		<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>				
42 780,9	1 735,1	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			1 034,6	41 710,5
48 378,5	91 159,4	Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		9	102 090,3	60 379,8
<b>91 159,4</b>	<b>92 894,5</b>	<b>Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>			<b>103 124,9</b>	<b>102 090,3</b>

## Note Regnskapsprinsipper

Eidra AS (tidligere Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS) ble stiftet 13.06.2016 og registrert i Foretaksregisteret 28.07.2016.

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk.

Regnskapsprinsipper avlegges som "øvrige foretak".

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eidra AS og datterselskapene Konnerud B1 AS, Rådhuskvarartalet AS, Skalstadskogen 1 Utvikling AS, Skalstadskogen 2 Utvikling AS og Waagaardsløkka AS. 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 regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

### Investeringer i tilknyttede selskap/felleskontrollert virksomhet

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring av leie-/salgsinntekter og gevinster henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt.

Innbetaling av leieinntekter skjer hovedsakelig forskuddsvis pr kvartal.

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

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

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

### Prosjekter i arbeid

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

### Varekostnad

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 2025 og i 2024 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.

**Konsernregnskap**

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

**Note 1 Segmentinformasjon inntekter**

Leieinntekter i konsernet TNOK 19 971 (TNOK 14 854) vedrører Rådhuskvartalet (kontor) og Waagaardsløkka (parkering) i Drammen. I tillegg er medregnet leie fra Tollbuøya (kontor, utearealer, kai) frem til salgstidspunkt 3.12.2025. Gjennomsnittlig gjenværende utleietid er 4,8 år (6,9 år) og utleiegrad er 100 % (99 %).

Salgsinntekt TNOK 65 947 (TNOK 29 080) utgjøres i hovedsak av gevinst ved salg av alle aksjene i Tollbuøya Eiendom AS (TNOK 66 853). I tillegg er det solgt eierandel ned til 50 % i Tangenkaia AS (fra 60,6 %) tap TNOK - 479 og justert kjøpesum fra salg i 2024 TNOK -427.

Annen driftsinntekt TNOK 986 (TNOK 1 684) 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	53 200,0		53 389,2
Tilgang				108,5	108,5
Avgang					-
Anskaffelseskost pr 31.12		189,2	53 200,0	108,5	53 497,7
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01			2 500,0		2 500,0
Ordinære avskrivninger 2025					-
Nedskrivninger 2025					-
Akkumulerte av og nedskrivninger 31.12		-	2 500,0		2 500,0
Balanseført verdi pr. 31.12		189,2	50 700,0	108,5	50 997,7

Økonomisk levetid:

Avskrivningsplan avskrives ikke avskrives ikke

**Eidra Konsern**

Varige driftsmidler	Bygninger/fast e tekn. install.	Inventar/kunst	Tomt	Prosjekter i arbeid	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	69 530,1	1 337,5	381 285,0	7 898,5	460 051,1
Tilgang		-	60 962,9	6 487,1	67 450,0
Avgang	(26 696,5)		(106 386,5)		(133 083,0)
Anskaffelseskost pr 31.12	42 833,6	1 337,5	335 861,4	14 385,6	394 418,1
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 01.01	11 424,9	647,7	132 492,5	2 695,7	147 260,8
Ordinære avskrivninger 2025	4 252,7				4 252,7
Nedskrivninger 2025			16 000,0		16 000,0
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	15 677,6	647,7	148 492,5	2 695,7	167 513,5
Balanseført verdi pr. 31.12	27 156,0	689,8	187 368,9	11 689,9	226 904,6

Økonomisk levetid:

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

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

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

Varekostnad vedrører i hovedsak eiendomsdrift Tollbuøya (TNOK 1 330) frem til salgstidspunkt.

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

<b>Lønnskostnad m.m.</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
NOK		
Lønn, styrehonorar mm.	6 647,7	6 452,8
Pensjonskostnader inkl arbeidsgiveravgift	805,3	771,2
Arbeidsgiveravgift	1 084,4	1 164,2
Andre personalkostnader	136,9	88,2
Sum	8 674,3	8 476,4

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	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ytelser til ledende personer</b>				
Lønn/styrehonorar	2 164 282	2 069 725	564 700	542 450
Pensjonskostnader	184 593	183 780	-	-
Andre ytelser	28 213	15 768	-	-
Sum	2 377 088	2 269 273	564 700	542 450

NOK	Eidra AS		Eidra Konsern	
	2025	2024	2025	2024
<b>Godtgjørelse til revisor, ekskl. mva</b>				
Lovpålagt revisjon	102 000	76 500	291 000	202 500
Attestasjoner	68 000	68 000	-	68 000
Annen bistand	-	-	-	-
Sum	170 000	144 500	291 000	270 500

#### Note 4 Investeringer i tilknyttet selskap

##### Eidra Konsern

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

	verdi 31.12.2024	Res.andel 2025	Utbytte	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.2025	Selsk.andel av egenkapital
Papirbredden Eiendom Konsern	243 480,8	12 045,9	(17 000,0)	-	238 526,7	96 183,0

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 2025 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 *)	Forretningskontor
Hollenderkollen Utvikling AS	25.01.2018	80,64 %	Drammen

	verdi 31.12.2024	Res.andel 2025	Utbytte	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.2025	Selsk.andel av egenkapital
Hollenderkollen Utvikling AS	189,6	27,1	-	-	216,7	1 369,1

\*) Pr 31.12.2025 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. Dialog om salg av aksjene pågår.

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

	verdi 31.12.2024	Res.andel 2025	Utbytte	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.2025	Selsk.andel av egenkapital
Konnerud Utvikling Konsern	39 596,6	884,2	-	-	40 480,8	40 435,5

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 **)	Forretningskontor
Tangenkaia Konsern	22.06.2020	50,0 %	Drammen

	verdi 31.12.2024	Res.andel 2025	Utbytte	Innb./tilbake- betalt egenkapital	Verdi 31.12.2025	Selsk.andel av egenkapital
Tangenkaia Konsern	50 284,5	(6 078,0)		180 137,0	224 343,5	224 983,5

\*\*\*) Tangenkaia AS eide 100 % av selskapene Hans Kiærsgate 2 AS, Skur 7 AS, Tangenkaia Eiendom AS og Tollbugt 101/103 AS pr 31.12.2024. I 2025 har selskapet kjøpt alle aksjene i eiendomsselskapene Tollbuøya Eiendom AS og Tollbugata Tangen Eiendom AS. Oppgjør var som selgerkreditt fra eierne som ble benyttet til kapitalforhøyelse ved konvertert av fordring. Eidra AS eier 50 % av aksjene i Tangenkaia AS, og Bane Nor Eiendom AS (BNE) eier øvrige 50 % pr 31.12.2025. Utligning av eierbrøk fra 60,6 % til 50 % skjedde 03.12.2025 med tap i konsern (TNOK 479) og kontant oppgjør (TNOK 33 740).

**Note 5 Investeringer i datterselskap****Eidra AS**

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier - og stemmeandel	Balanseført verdi
<b>Datterselskap:</b>				
Konnerud BI AS	18.09.2024	Drammen	100 %	12 812,8
Rådhuskvartalet AS	15.09.2023	Drammen	100 %	4 562,5
Skalstadskogen 1 Utvikling AS	11.05.2017	Drammen	100 %	18 837,8
Skalstadskogen 2 Utvikling AS	11.05.2017	Drammen	100 %	9 148,8
Waagaardsløkka AS	24.10.2024	Drammen	100 %	1 000,0
Investeringer i datterselskap pr 31.12.25				46 361,9

Aksjene er nedskrevet i 2025 med TNOK 8 (TNOK 9 033) sammenlignbart med datterselskapenes egenkapital pr 31.12.2025. Tollbuøya Eiendom AS er solgt med gevinst (TNOK 65 446).

**Note 6 Skatt**

Beregning av årets skattegrunnlag	Eidra AS		Eidra Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Resultat før skattekostnad	48 597,5	38 110,5	60 446,7	28 454,1
Permanente forskjeller *)	(49 534,7)	(38 013,8)	(92 882,2)	(46 739,1)
Endring i midlertidige forskjeller	585,4	674,2	3 219,0	11 711,0
Mottatt konsernbidrag	1 329,5	5 550,1	-	-
Anvendt underskudd til fremføring	(977,7)	(6 320,9)	(1 339,0)	(353,9)
Underskudd til fremføring	-	-	-	-
Årets skattegrunnlag	0,0	0,0	(30 555,5)	(6 927,9)

Skattekostnad	Eidra AS		Eidra Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-	1 407,1	-
Sum skattekostnad	-	-	1 407,1	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:	Eidra AS		Eidra Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Anleggsmidler	(2 500,0)	(2 500,0)	(127 362,5)	(110 238,5)
Prosjekter i arbeid	-	-	(4 085,1)	(4 085,1)
Fordringer	(4 051,2)	(3 826,0)	(4 051,2)	(3 826,0)
Gevinst/tapskonto	1 440,8	1 801,0	1 440,8	1 801,0
Fremførbart underskudd	(27 295,3)	(28 273,1)	(28 570,8)	(29 671,1)
Sum	(32 405,7)	(32 798,1)	(162 628,9)	(146 019,7)
Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	(7 129,3)	(7 215,6)	(35 778,3)	(32 124,3)

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 7 Egenkapital****Eidra AS**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 01.01	22 500,0	775 097,7		(59 742,3)	737 855,3
Avsatt utbytte				(10 000,0)	(10 000,0)
Årets resultat				48 597,5	48 597,5
Egenkapital pr 31.12	22 500,0	775 097,7	-	(21 144,8)	776 452,9

**Eidra Konsern**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 01.01	22 500,0	775 097,7		(59 480,2)	738 116,9
Avsatt utbytte				(10 000,0)	(10 000,0)
Årets resultat				59 039,6	59 039,6
Egenkapital pr 31.12	22 500,0	775 097,7	-	(10 440,8)	787 156,9

**Note 8 Mellomværende og lån med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap****Eidra AS**

Langsiktige fordringer samme konsern	31.12.2025	31.12.2024
Ansvarlig lån til datterselskap	64 128,2	37 891,1
<b>Kortsiktige fordringer samme konsern</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Kundefordringer	79,5	146,5
Fordring mottatt konsernbidrag	1 329,5	5 550,1
<b>Kortsiktig gjeld samme konsern</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Gjeld avgitt konsernbidrag	4 462,5	-

**Eidra AS/konsern**

Andre fordringer	31.12.2025	31.12.2024
Ansvarlig lån til tilknyttet selskap	8 260,8	5 343,5

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 2025. Kortsiktig kundefordring konsern er fakturert, ikke forfalt prosjektledelse pr 31.12.

**Note 9 Kontantbeholdning**

Av innestående på bank er NOK 334 771 bundne midler.

**Note 10 Lån, sikkerhetsstillelser, pant mm**

Ifm låneopptak for byggeprosjektet i Konnerud Utvikling AS har Eidra AS stillet kausjoner på MNOK 36. Morselskapsgaranti er stillet for ikke forfalte selgerkreditter ved kjøp og oppgjør av Rådhuskvarartalet og Waagaardsløkka. Eiendommene i Rådhuskvarartalet AS og Waagaardsløkka AS er pantsatt til fordel for selgerkredittene.

**Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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 12 Transaksjoner med nærstående parter**

Det er i 2025 gjennomført transaksjoner med eier, Drammen kommune, som nærstående part. Det er kjøpt eiendom (Waagaardsløkka i Drammen sentrum) samt sameieandel (Tollbuøya Eiendom). Transaksjonene er basert på to eksterne verdivurderinger til markedsverdi på armlengdes avstand. Eidra har også leieforhold med Drammen Eiendom KF og kommunens heleide parkeringselskap DPark AS. Morselskapet Eidra fakturerte datterselskapene for forretningsførsel og prosjektledelse av utviklingsaktivitetene til markedspris TNOK 545 (TNOK 381).

Alle lån fra eier/Drammen kommune til mor og fra mor til døtre er basert på avtale basert på armlengdes avstand og til markedsvilkår.

**Note 13 Betingede utfall og hendelser etter balansedagen**

Selskapet gjennomfører årlig ekstern verdivurdering av alle eiendommer og selskaper.

# 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: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-818612

IP: 89.11.xxx.xxx

2026-03-19 08:07:49 UTC



QES



## Bjørn Holm

### Underskriver

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-718940

IP: 81.167.xxx.xxx

2026-03-19 08:09:56 UTC



QES



## Morten Andre Yttreide

### Underskriver

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1392317

IP: 213.52.xxx.xxx

2026-03-19 08:17:08 UTC



QES



## Charlotte Wickman Kvamme

### Underskriver

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-817646

IP: 81.166.xxx.xxx

2026-03-19 10:41:48 UTC



QES



## Hege Wiik Haukeland

### Underskriver

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-992644

IP: 193.215.xxx.xxx

2026-03-19 11:00:19 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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.