

**EIDOS**  
EIENDOMSUTVIKLING

**ÅRSBERETNING 2016**  
**for**  
**Eidos Eiendomsutvikling AS**  
**og**  
**KONSERNET**



## 1 INNLEDENDE BEMERKNINGER

### A) Eidos Eiendomsutvikling AS og konsernet.

#### a) Generelt

Selskapet er organisert som konsern med 10 eiendomsaksjeselskaper 100 % eid av Eidos Eiendomsutvikling AS. Alle selskapets eiendommer, med unntak av en mindre boligtomt utenfor selve næringsområdet, er lagt inn i disse eiendomsselskapene.

Selskapet var i 2016 eid av Lier kommune med 55%, Drammen havn med 30 % og ROM Eiendom med 15 %.

#### b) Konsernets virksomhet og geografiske plassering

Konsernets virksomhet er knyttet til administrasjon og drift av selskapets datterselskap samt bortfeste av tomteareal og bygninger på Lierstranda i Lier kommune. Det er også igangsatt utviklingsarbeid for å legge til rette for den nye Fjordbyen.

Konsernet omfatter følgende selskaper:

Morselskap: Eidos Eiendomsutvikling AS

Datterselskaper:

Terminalbukta Sjøgrunn AS	Tømmersvingen III AS	Lierstranda Vest AS
Tømmersvingen AS	Tømmerterminalen AS	Nøstestranda 4 AS
Tømmersvingen I AS	Gilhusbukta Sjøgrunn AS	Terminalbukta AS
Tømmersvingen II AS.		

#### c) Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøet anses å være bra. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen i løpet av året. Sykefravær har vært 0,8 %

#### d) Det ytre miljøet

Konsernets normale virksomhet er ikke forurensende på miljøet.

**B) Styrets sammensetning.**

Ved ordinær generalforsamling ble det valgt følgende styre i Eidos Eiendomsutvikling AS:

Ulla Nævestad, leder	Harald Oskar Buttedahl
Einar Olsen, nestleder	Per Atle Tufte
Bård Strand	Hege Gunnerud
Geir Haukaas	

Som det framgår består styret av 5 menn og 2 kvinner. Styrehonoraret ble fastsatt ved generalforsamlingen i 2016.

I Terminalbukta Sjøgrunn AS, Tømmersvingen III AS, Lierstranda Vest AS, Tømmersvingen AS, Tømmerterminalen AS, Nøstestranda 4 AS, Tømmersvingen I AS, Gilhusbukta Sjøgrunn AS, Terminalbukta AS og Tømmersvingen II AS er følgende styre valgt:

Styreleder Torgeir Finnerud. Varamedlem Einar Olsen.

Det utbetales ikke honorar for styreverv i disse selskapene.

**C) Administrasjon/revisjon.**

Daglig leder har vært Torgeir Finnerud.  
Selskapets hovedkontor ligger i Langes gate 1 i Drammen.  
Selskapets revisor er Revisorgruppen Oslo AS.

**D) Generalforsamling og styremøter.**

I 2016 er det i Eidos Eiendomsutvikling AS avholdt én ordinær generalforsamling.  
Styret har avholdt 9 møter og behandlet 76 saker.  
I konsernets datterselskaper er det avholdt styremøter hvert tertial.



## 2. KONSERNETS VIRKSOMHET

### A) Eiendomsforhold.

Eiendomsmassen er fordelt på følgende selskaper:

<i>Selskap</i>	<i>Eiendom</i>
Eidos Eiendomsutvikling AS	g.nr 15 bnr 53,
Terminalbukta Sjøgrunn AS	g.nr 15 bnr 381
Tømmersvingen III AS	g.nr 15 bnr 335
Lierstranda Vest AS	g.nr 14 bnr 261
Tømmersvingen AS	g.nr 15 bnr 8
Tømmerterminalen AS	g.nr 15 bnr 305
Nøstestranda 4 AS	g.nr 15 bnr 308
Tømmersvingen I AS	g.nr 15 bnr 312
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	g.nr 15 bnr 382
Terminalbukta AS	g.nr 15 bnr 287
Tømmersvingen II AS	g.nr 15 bnr 314

### B) Omsetning og økonomisk resultat. Feste- og leieinntekter.

Som følge av organiseringen er alle feste og leieinntekter og andre inntekter knyttet til eiendommene, inntektsført i datterselskapene. Samlede feste - og leieinntekter for konsernet var i 2016 ca 11,8 mill kroner. Dette utgjorde en økning på ca 1,0 mill fra 2015.

I selskapet Lierstranda Vest AS var det begrenset utleie i 2016. Lierstranda Vest AS er en tomt på ca 40 mål. Vestre Viken/Helse sørøst har gjennomført en områderegulering i 2016. I deres planer er deler av denne eiendommen en del av prosjektet. Det er fremforhandlet utkast til en avtale i 2016 som skal fullføres i 2017.

Det har ikke vært endring av bemanning i 2016. Konsernet har to ansatte som er ansatt i morselskapet.

Det var en økning i driftskostnadene på 0,4 mill for konsernet.

### C) Finansiering.

Konsernet har ved utgangen av 2016 lån på ca 8,25 mill kroner hvorav 4,05 mill er knyttet til bygningene på Nøstestranda 4 AS og 4,2 mill til kjøp bygningene på Tømmersvingen I AS. Som følge av nedbetaling av gjeld er det en mindre reduksjon i rentekostnad. Konsernets likviditet har i 2016 vært god.

**D) Vedlikeholdsarbeider og øvrige arbeider.**

Det er i 2016 aktivert 4,6 mill. Av dette er 1,7 mill aktivert i selskapet Lierstranda Vest AS. Dette er utviklingsarbeide i forbindelse med etablering av en helseklynge rundt det nye sykehuset. Videre er 2,9 mill aktivert i selskapet Gilhusbukta Sjøgrunn ifm miljøopprydding. Dette for å klargjøre bukta for utfylling og for å kunne ta imot masser som vil begynne å komme i 2017. Dette er et fellesprosjekt med Gilhusbukta Eiendom AS og Drammen Eiendom KF. Fordelingsnøkkel for kostnader i dette prosjektet er Gilhusbukta Sjøgrunn 52 %, Gilhusbukta Eiendom AS 21 % og Drammen Eiendom KF 27 %.

På bygningsmassen er det kun utført løpende vedlikeholdsarbeider i 2016.

**E) Årsresultat og disponeringer.**

Årsresultatet etter skatt for Eidos Eiendomsutvikling AS er et overskudd på 1.883.569,- etter mottatt konsernbidrag på 7.956.554,- fra datterselskaper. Resultatet er ca 350.000,- høyere enn i 2015.

Styret foreslår for generalforsamlingen at årets resultat disponeres som følger:

Avsatt til utbytte.	0,-
Overføres annen egenkapital	1.883.569,-

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret 2016 med tilhørende noter, et rettviseende bilde for selskapets stilling og resultat av driften.

Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til forhold vedr., markeds- og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapets økonomiske stilling. Etter utgangen av regnskapsåret er det ikke inntruffet forhold som ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret eller som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Etter styrets oppfatning er forutsetningen om fortsatt drift til stede. Årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetningen.

**F) FORSKNING OG UTVIKLING**

Selskapet har ikke igangsatt eller vært del av FOU-prosjekter i 2016.

### 3 FREMTIDIGE PLANER

Ny kommuneplan for Lier kommune ble vedtatt av Lier kommune i 2009. Planen ble godkjent i Miljøverndepartementet 27.september 2013. Lier kommune har uttrykt et klart ønske om å utvikle Lierstranda til en Fjordby fra Gilhus til Drammen grense og selskapet ønsker å delta aktivt i denne utviklingen. Selskapet er samtidig, innenfor gjeldende avtaleforhold, opptatt av å ivareta eksisterende virksomhet. Selskapets aktivitet vil i de kommende årene, i høy grad være knyttet til gjennomføring av Fjordbyplanene.

Det er i 2016 inngått avtale med Drammensregionens Interkommunale Havnevesen om kjøp av alle aksjene i Terminalen 4 Lier AS. Overtakelse ble gjennomført i årsskiftet 2016/2017 og selskapet vil således være en del av konsernet i 2017.

Selskapet Gilhusbukta sjøgrunn AS har sammen med Gilhusbukta Eiendom AS og Drammen eiendom KF iverksatt miljøoppyrdding i Gilhusbukta. Arbeidene skal ferdigstilles i 2017 slik at bukta blir klargjort for mottak av masser for utfylling ihht. tidligere godkjent reguleringsplan.

### 4 ANDRE FORHOLD

En av eierne, Drammen Havnevesen, har i 2016 varslet om et mulig salg av sine aksjer. Det er de øvrige aksjeeierne som har forkjøpsrett til disse aksjene. Prosessen er ikke gjennomført.

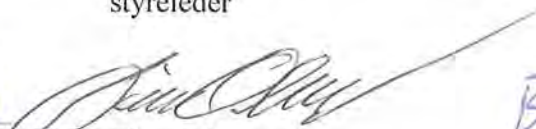
Drammen, 20.04.2016



Ulla Nævestad  
styreleder



Hege Gunnerud  
styremedlem



Einar Olsen  
styremedlem



Bård Strand  
styremedlem



Harald Oskar Buttedahl  
styremedlem



Geir Haukaas  
styremedlem



Per Atle Tufte  
styremedlem



Torgeir Finnerud  
daglig leder



# Årsregnskap

**2016**

**Eidos Eiendomsutvikling AS**

## Eidos Eiendomsutvikling AS

### RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12

	Note	2016	2015
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekter		50 000	0
Andre inntekter		1 701 600	1 280 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 751 600</b>	<b>1 280 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnad	2	3 779 002	3 585 276
Avskrivning på varige driftsmidler	3	130 320	86 035
Annen driftskostnad	2	3 465 991	2 934 579
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 375 312</b>	<b>6 605 891</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 623 712</b>	<b>-5 325 091</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Mottatt konsernbidrag	1	7 956 554	7 230 427
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	167 628	207 367
Andre renteinntekter		2 111	5 281
Annen finansinntekt		958	984
Rentekostnader		170	3 962
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>8 127 080</b>	<b>7 440 097</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>2 503 368</b>	<b>2 115 007</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	619 799	577 897
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 883 569</b>	<b>1 537 110</b>
<b>SOM ER BRUKT TIL:</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1 883 569	1 537 110
		<b>1 883 569</b>	<b>1 537 110</b>



## Eidos Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Tomteareal	3	300 000	300 000
Inventar, kontormaskiner	3	622 084	233 693
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>922 084</b>	<b>533 693</b>
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
Aksjer i datterselskap	1	66 160 630	65 899 519
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 160 630</b>	<b>65 899 519</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>67 082 714</b>	<b>66 433 212</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		50 000	276 800
Andre kortsiktige fordringer		1 165 482	280 024
Lån til foretak i samme konsern	4	24 277 255	19 638 454
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 492 737</b>	<b>20 195 278</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 327 600	812 755
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 820 337</b>	<b>21 008 032</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 903 051</b>	<b>87 441 244</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital:</b>			
Aksjekapital (200 aksjer å pål. kr 125 000)	5, 6	25 000 000	25 000 000
Overkurs	6	20 684 954	20 684 954
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 684 954</b>	<b>45 684 954</b>
<b>Annen egenkapital:</b>			
Annen egenkapital	6	37 390 422	35 506 853
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 390 422</b>	<b>35 506 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>83 075 376</b>	<b>81 191 807</b>

## Eidos Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2016	2015
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser:</b>			
Utsatt skatt	7	185 351	198 859
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>185 351</b>	<b>198 859</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		999 881	455 200
Betalbar skatt	7	546 271	520 265
Skyldige offentlige avgifter		238 386	182 891
Annen kortsiktig gjeld		333 029	376 600
Gjeld til selskap i samme konsern	4	8 524 757	4 515 622
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 642 325</b>	<b>6 050 578</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 827 676</b>	<b>6 249 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 903 051</b>	<b>87 441 244</b>

Lier, 20.04.2017

Styret i Eidos Eiendomsutvikling AS



Ulla Margareta Nævestad  
styreleder



Einar Olsen  
nestleder



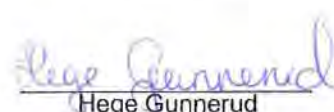
Harald O. Buttedahl  
styremedlem



Bård Strand  
styremedlem



Geir Haukaas  
styremedlem



Hege Gunnerud  
styremedlem



Per Atle Tufte  
styremedlem



Torgeir Finnerud  
daglig leder

# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til regnskapet for 2016

### Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Bortsett fra rapporteringen av utdeling av konsernbidrag til døtre er unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, ved at husleie, festeavgift og salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de påløper. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, d.v.s. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler vurderes til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av rentendringer.

- Fordringer er vurdert til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
- Kostmetoden benyttes for rapportering av aksjer i datterselskap.
- Finansielle omløpsmidler er vurdert til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
- Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er foretatt lineært over økonomisk levetid. Tomtearealer avskrives ikke. Det ble i 1998 foretatt en regnskapsmessig oppskrivning av tomtearealene.
- Skatter kostnadsføres når de påløper. Det vil si at skattekostnaden knyttes til det regnskapsmessige resultat før skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

### Note 1: Konsern

Selskapet har følgende eierandeler i datterselskaper:

Selskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Nøstestranda 4 AS	03.11.2005	Drammen	100 %
Lierstranda Vest AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Terminalbukta AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Terminalbukta Sjøgrunn AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmersvingen AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmersvingen I AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmersvingen II AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmersvingen III AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmerterminalen AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	10.03.2009	Drammen	100 %

Bokført verdi av aksjer i datterselskaper utgjør pr. 31.12.16 kr 66.160.630 (kr 65.899.519 pr. 31.12.15).

Pr. 31.12.16 har Eidos Eiendomsutvikling AS avgitt konsernbidrag til datterselskapene med samlet kr 348.148. Avgitte konsernbidrag etter skatt kr 261.111 er bokført som en økning av kostprisen på aksjene i datterselskap.

# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til regnskapet for 2016

Mottatte konsernbidrag fra datterselskaper (som representerer opptjente overskudd i datterselskapene) er inntektsført med kr 7.956.554 (brutto før skatt) i regnskapet for 2016.

Det er utarbeidet konsernregnskap. I regnskapet for Eidos Eiendomsutvikling AS er aksjene i datterselskaper rapportert i ht. kostmetoden.

### Note 2: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer

Lønnskostnaden består av:	2016	2015
Lønninger, styrehonorar	3 031 048	2 874 058
Arbeidsgiveravgift	459 264	435 357
Pensjonskostnader	205 740	169 605
Andre ytelser	82 950	106 256
Sum lønnskostnader	3 779 002	3 585 276

Antall årsverk 2 1,7

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 241 557	362 000
Pensjonskostnader	117 452	-
Annen godtgjørelse	13 108	-

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert en innskuddspensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor utgjør kr 98.750 (inkl. mva.) for revisjon og kr 138.125 (inkl. mva.) for andre tjenester i 2016.

### Note 3: Varige driftsmidler

	Tomte-areal	Inventar, kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	19 451	707 655	727 106
Tilgang	-	518 711	518 711
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	19 451	1 226 366	1 245 817
Oppskrevet før 1.1.2000	280 549	-	280 549
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	-604 282	-604 282
Balanseført verdi 31.12.	300 000	622 084	922 084

Årets avskrivninger - 130 320 130 320  
Årets avskrivninger (lineære) - 20%/33%

### Note 4: Fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer på datterselskaper utgjør kr 24.277.255 pr. 31.12.16 og kr 19.638.454 pr. 31.12.15. Kortsiktig gjeld til datterselskaper utgjør kr 8.524.757 pr. 31.12.16 og kr 4.515.622 pr. 31.12.15. Mellomregningsposter med datterselskaper er renteberegnet.

Selskapet har ingen eksterne fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.



# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til regnskapet for 2016

Selskapet har ingen gjeld som forventes oppgjort senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Selskapet har ingen pantegjeld.

### Note 5: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital består av 200 aksjer å pålydende kr 125.000. Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Ved salg av aksjer har selskapets aksjonærer forkjøpsrett.

Selskapets aksjeeiere:	Antall aksjer
Lier kommune	110
Drammen Interkommunale Havnevesen	60
Rom Eiendom AS	30
Sum	200

### Note 6: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Saldo pr. 01.01.	25 000 000	20 684 954	35 506 853	81 191 807
Årsresultat			1 883 569	1 883 569
Utbytte			-	-
Saldo pr. 31.12.	25 000 000	20 684 954	37 390 422	83 075 376

### Note 7: Skattekostnad

Skattekostnaden består av:	2016		
Årets betalbare skatt			546 271
For mye avsatt betalbar skatt forrige år			-1
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag			87 037
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag			0
Endring utsatt skatt			-13 508
Sum			619 799

Utsatt skatt:	31.12.2016	31.12.15	Endring
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller)	-772 297	-795 435	23 138
24%/25% utsatt skatteforpliktelse (+) / fordel (+)	-185 351	-198 859	13 508

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes negativt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.

### Note 8: Bankinnskudd, kontanter o.l.

I posten inngår bundet innskudd på skattetrekkkonto med kr 194.538.

Konsernregnskap

**2016**

**Eidos Eiendomsutvikling AS**

**Resultatregnskap - konsern**  
**Eidos Eiendomsutvikling AS**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Leieinntekter		11 773 510	10 228 312
Andre driftsinntekter		0	614 845
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>11 773 510</b>	<b>10 843 157</b>
Lønnskostnad	<b>2</b>	3 779 002	3 585 276
Avskrivning på varige driftsmidler	<b>3</b>	624 778	572 993
Annen driftskostnad	<b>2</b>	4 533 233	4 393 667
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 937 013</b>	<b>8 551 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 836 497</b>	<b>2 291 221</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 861	98 842
Annen finansinntekt		958	984
Annen rentekostnad		312 393	362 591
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-268 574</b>	<b>-262 765</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 567 923</b>	<b>2 028 456</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	<b>6</b>	-62 663	-840 343
<b>Årsoverskudd</b>		<b>2 630 586</b>	<b>2 868 799</b>
<b>Som er brukt til:</b>			
Avsatt til annen egenkapital		2 630 586	2 868 799
<b>Sum disponert</b>		<b>2 630 586</b>	<b>2 868 799</b>

Balanse konsern  
Eidos Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2016	2015
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomteareal	3, 4	89 233 502	89 233 502
Tomteutvikling	3	14 912 025	10 341 254
Næringsbygg	3, 4	10 133 186	10 327 644
Inventar, kontormaskiner	3	622 084	233 693
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>114 900 798</u>	<u>110 136 093</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer	4	285 954	381 272
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>285 954</u>	<u>381 272</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>115 186 752</u>	<u>110 517 365</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		367 750	375 000
Andre fordringer		3 073 646	626 247
<b>Sum fordringer</b>		<u>3 441 396</u>	<u>1 001 247</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 909 973	14 407 085
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>10 351 369</u>	<u>15 408 332</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>125 538 120</u>	<u>125 925 697</u>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	25 000 000	25 000 000
Overkurs	8	20 684 954	20 684 954
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>45 684 954</u>	<u>45 684 954</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	50 968 902	48 338 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>50 968 902</u>	<u>48 338 316</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>96 653 856</u>	<u>94 023 270</u>



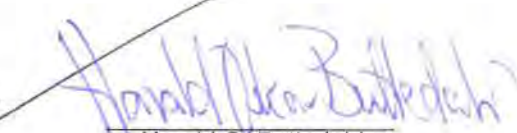
**Balanse konsern**  
**Eidos Eiendomsutvikling AS**

Gjeld	Note	2016	2015
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	16 953 085	17 634 744
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u><b>16 953 085</b></u>	<u><b>17 634 744</b></u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	8 250 000	9 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u><b>8 250 000</b></u>	<u><b>9 400 000</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 310 767	3 388 470
Betalbar skatt	6	618 997	583 076
Skyldig offentlige avgifter		287 073	182 891
Annen kortsiktig gjeld		464 342	713 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>3 681 180</b></u>	<u><b>4 867 684</b></u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>28 884 265</b></u>	<u><b>31 902 428</b></u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>125 538 120</b></u>	<u><b>125 925 697</b></u>


Lier, 20.04.2017


  
Ulla Margareta Nævestad  
styreleder

  
Einar Olsen  
nestleder


  
Harald O. Buttedahl  
styremedlem

  
Bård Strand  
styremedlem

  
Geir Haukaas  
styremedlem

  
Hege Gunnerud  
styremedlem

  
Per Alle Tufte  
styremedlem

  
Torgeir Finnerud  
Daglig leder

# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til konsernregnskapet for 2016

### Generelt

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Det foreligger ikke plikt til utarbeidelse av konsernregnskap.

Forøvrig er unntaksreglene (forenklingsreglene) for regnskapsavleggelse i små foretak benyttet.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, ved at husleie, festeavgift og salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de påløper. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, d.v.s. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler vurderes til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

- Fordringer er vurdert til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
- Finansielle omløpsmidler er vurdert til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
- Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er foretatt lineært over økonomisk levetid. Tomtearealer avskrives ikke. Det ble i 1998 foretatt en regnskapsmessig oppskrivning av tomtearealene.
- Skatter kostnadsføres når de påløper. Det vil si at skattekostnaden knyttes til det regnskapsmessige resultat før skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

### Note 1: Konsern

Konsernet består av følgende selskaper:

Selskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Eidos Eiendomsutvikling AS		Drammen	morselskap
Nøstestranda 4 AS	03.11.2005	Drammen	100 %
Lierstranda Vest AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Terminalbukta AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Terminalbukta Sjøgrunn AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmersvingen AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmersvingen I AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmersvingen II AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmersvingen III AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Tømmerterminalen AS	10.03.2009	Drammen	100 %
Gilhusbukta Sjøgrunn AS	10.03.2009	Drammen	100 %

## Eidos Eiendomsutvikling AS

### Noter til konsernregnskapet for 2016

Eidos Eiendomsutvikling AS ble fisjonert i 2009, slik at selskapets eiendommer etter fisjonen er fordelt mellom morselskapet og de 10 heleide datterselskapene.

I konsernregnskapet er interne transaksjoner og mellomregningsforhold eliminert.

#### Note 2: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert en innskuddspensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

Lønnskostnaden består av:	2016	2015
Lønninger, styrehonorar	3 031 048	2 874 058
Arbeidsgiveravgift	459 264	435 357
Pensjonskostnader	205 740	169 605
Andre ytelser	82 950	106 256
Sum lønnskostnader	3 779 002	3 585 276

Antall årsverk	2	1,33
----------------	---	------

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 241 557	362 000
Pensjonskostnader	117 452	-
Annen godtgjørelse	13 108	-

#### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor utgjør kr 204.150 (inkl. mva.) for revisjon og kr 206.200 (inkl. mva.) for andre tjenester i 2016.

#### Note 3: Varige driftsmidler

	Tomte- areal	Jernbane- anlegg	Næringsbygg	Inventar, kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	29 810 758	1 340 024	15 736 305	707 655	47 594 742
Tilgang	4 570 771	-	300 000	518 711	5 389 482
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	34 381 529	1 340 024	16 036 305	1 226 366	52 984 224
Oppskrevet før 1.1.2000	69 763 998				69 763 998
Akk. avskrivninger 31.12.	-	-1 340 024	-5 903 119	-604 282	-7 847 425
Balanseført verdi 31.12.	104 145 527	-	10 133 186	622 084	114 900 797
Årets avskrivninger	-	-	494 458	130 320	624 778
Avskrivningssatser (lineære)	-	25%	3/4/10/20%	20%/33%	

Et av tomtearealene leies ut i ht. en festeavtale som ble inngått i 1979 for en periode på 50 år. Ved inngåelsen av festeavtalen betalte fester en innfestingssum. Ved eventuelt opphør av festekontrakten før utløpet av 50-årsperioden skal fester godskrives en forholdsmessig del av den innbetalte innfestingssummen. Pr. 31.12.16 utgjør denne forpliktelsen kr 5.916.658.

# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til konsernregnskapet for 2016

### Note 4: Fordringer og gjeld

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets utgang utgjør kr 285.954.

Pantegjeld utgjør pr. 31.12.16 kr 8.250.000. Med nåværende avdragsplaner vil kr 2.500.000 av denne gjelden bli oppgjort senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 13.799.944 pr. 31.12.16.

Selskapet har ikke avgitt sikkerhetsstillelser.

### Note 5: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital består av 200 aksjer å pålydende kr 125.000. Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Ved salg av aksjer har selskapets aksjonærer forkjøpsrett.

Selskapets aksjeeiere:	Antall aksjer
Lier kommune	110
Drammen Interkommunale Havnevesen	60
Rom Eiendom AS	30
Sum	200

### Note 6 Skattekostnad

Skattekostnaden består av:	2016
Årets betalbare skatt	618 997
Regulert/for mye avsatt forrige år	-1
Endring utsatt skatt	-681 659
Sum	-62 663

Utsatt skatt:	31.12.2016	31.12.15	Endring
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller)	-70 637 862	-70 538 976	-98 886
24%/25% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	-16 953 085	-17 634 744	681 659

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes negativt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.

### Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

I posten inngår bundet innskudd på skattetrekkkonto med kr 194.538.



# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til konsernregnskapet for 2016

### Note 8: Aksjekapital, Overkurs, Annen egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Saldo pr. 01.01.	25 000 000	20 684 954	48 338 316	94 023 270
Årsresultat			2 630 586	2 630 586
Utbytte			-	-
Saldo pr. 31.12.	25 000 000	20 684 954	50 968 902	96 653 856

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2016

Til Generalforsamlingen i Eidos Eiendomsutvikling AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Eidos Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskap på kr 1 883 569 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 2 630 586, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eidos Eiendomsutvikling AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Eidos Eiendomsutvikling AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i «Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av opplysninger i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS  
Oscars gate 30  
Pb 7154 Majorstuen  
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00  
Fax: +47 23 20 49 01

E-post: [oslo@rg.no](mailto:oslo@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 917 275 254 MVA

[www.rg.no](http://www.rg.no)

Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

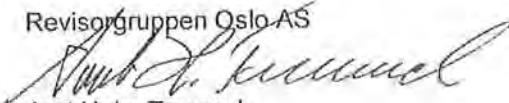
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2017

Revisorgruppen Oslo AS

  
Arnt Holm Toverud  
statsautorisert revisor