



**EIDOS**  
EIENDOMSUTVIKLING

**ÅRSBERETNING 2015**  
**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 2015 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 1,9 %

#### 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 2015.

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 Erik Børresens allé 7 i Drammen.  
Selskapets revisor er Revisorgruppen FMØ DA, Oslo.

**D) Generalforsamling og styremøter.**

I 2015 er det i Eidos Eiendomsutvikling AS avholdt én ordinær generalforsamling. Styret har avholdt 10 møter og behandlet 70 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 va i 2015 ca 10,8 mill kroner. Dette utgjorde en økning på ca 1,0 mill fra 2014.

I selskapet Lierstranda Vest AS var det ikke utleie i 2015. I dette selskapet er det allikevel inntektsført 614.845 under andre inntekter i resultatregnskapet. Dette skyldes at selskapet har mottatt mva-refusjon knyttet til opparbeidelse av tomtearealene. Samlet refusjon utgjør kr 3.093.041,-. Av refusjonene gjelder kr 2.478.196 aktivert tomteopparbeidelse og kr 614.845,- gjelder kostnadsført del av tomteopparbeidelsen. I regnskapet er kr 2.478.196 rapportert som en reduksjon av den balanseførte tomteopparbeidelsen. Liertranda Vest AS er en tomt på ca 40 mål. Vestre Viken varslet oppstart av regulering for nytt Vestre Viken sykehus i 2014. I deres planer er denne eiendommen en del av prosjektet.

Lønnskostnader er økt med 1,26 mill sammenlignet med 2014. Dette skyldes at selskapets bemanning ble øket fra 1 til 2 personer 01.09.2014 og er opprettholdt på dette nivået i 2015.

Det var en økning i driftskostnadene på 0,6 mill for konsernet.

**C) Finansiering.**

Konsernet har ved utgangen av 2015 lån på ca 9,4 mill kroner hvorav 4,5 mill er knyttet til kjøpet av bygningene på Nøstestranda 4 AS i 2005 og 4,9 mill til kjøp av Krugebygget på Tammersvingen I. Som følge av nedbetaling av gjeld og lavere renter er det en mindre reduksjon i rentekostnad. Konsernets likviditet har i 2015 vært god.

**D) Vedlikeholdsarbeider og øvrige arbeider.**

Det er utført vedlikeholdsarbeider for ca 0,4 mill i 2015.

**E) Årsresultat og disponeringer.**

Årsresultatet etter skatt for Eidos Eiendomsutvikling AS er et overskudd på 1.537.110,- etter mottatt konsernbidrag på 7.230.427,- fra datterselskaper. Resultatet er ca 1,0 mill lavere enn i 2014.

Styret foreslår for generalforsamlingen at årets resultat disponeres som følger:

Avsatt til utbytte.	0,-
Overføres annen egenkapital	1.537.110,-

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret 2015 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 2015 er satt opp under denne forutsetningen.

**F) FORSKNING OG UTVIKLING**

Selskapet har ikke igangsatt eller vært del av FOU-prosjekter i 2015.

**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.

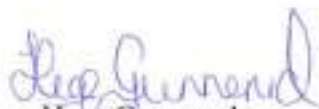
**4 ANDRE FORHOLD**

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.

Drammen, 28.04.2016



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

**2015**

**Eidos Eiendomsutvikling AS**

## Eidos Eiendomsutvikling AS

### RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12

	Note	2015	2014
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekter		0	20 000
Andre inntekter		1 280 800	1 143 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 280 800</b>	<b>1 163 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnad	2	3 685 276	2 325 983
Avskrivning på varige driftsmidler	3	86 035	78 617
Annen driftskostnad	2	2 934 579	2 069 813
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 605 891</b>	<b>4 474 312</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 325 091</b>	<b>-3 311 112</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Mottatt konsernbidrag	1	7 230 427	6 698 795
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	207 367	249 477
Andre renteinntekter		5 281	20 703
Annen finansinntekt		984	1 044
Rentekostnader		3 962	6 405
Annen finanskostnad		0	82
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 440 097</b>	<b>6 961 532</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>2 115 007</b>	<b>3 650 419</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	577 897	989 122
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 537 110</b>	<b>2 661 297</b>
<b>SOM ER BRUKT TIL:</b>			
Avsatt til utbytte		0	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 537 110	1 661 297
		<b>1 537 110</b>	<b>2 661 297</b>

## Eidos Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Tomteareal	3	300 000	300 000
Inventar, kontormaskiner	3	233 693	165 534
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>533 693</b>	<b>465 534</b>
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
Aksjer i datterselskap	1	65 899 519	65 610 629
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>65 899 519</b>	<b>65 610 629</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 433 212</b>	<b>66 076 163</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		276 800	246 400
Andre kortsiktige fordringer		280 024	294 820
Lån til foretak i samme konsern	4	19 638 454	19 281 275
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 195 278</b>	<b>19 822 495</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	812 755	1 731 023
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 008 032</b>	<b>21 553 518</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 441 244</b>	<b>87 629 681</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital:</b>			
Aksjekapital (200 aksjer á 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	35 506 853	33 969 743
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 506 853</b>	<b>33 969 743</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>81 191 807</b>	<b>79 654 697</b>



## Eidos Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2015	2014
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser:</b>			
Utsatt skatt	7	198 859	248 075
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>198 859</b>	<b>248 075</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		455 200	256 339
Betalbar skatt	7	520 265	627 880
Skyldige offentlige avgifter		182 891	195 984
Utbytte		0	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		376 600	236 757
Gjeld til selskap i samme konsern	4	4 515 622	5 409 948
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 050 578</b>	<b>7 726 908</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 249 437</b>	<b>7 974 983</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 441 244</b>	<b>87 629 681</b>

Lier, 28.04.2016

Styret i Eidos Eiendomsutvikling AS

  
 Ulla Margareta Nævestad  
 styreleder

  
 Einar Olsen  
 nestleder

  
 Harald O. Bultedahl  
 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 2015

### 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	Anskaffestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Næstestranda 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. 31.12.15 kr 65.899.519 (kr 65.610.629 pr. 31.12.14).

Pr. 31.12.15 har Eidos Eiendomsutvikling AS avgitt konsernbidrag til datterselskapene med samlet kr 521.739. Avgitte konsernbidrag etter skatt kr 380.870 er bokført som en økning av kostprisen på aksjene i datterselskap.

# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til regnskapet for 2015

Mottatt konsernbidrag fra datterselskap på kr 126.000 representerer tilbakebetaling av opprinnelig kostpris og er bokført som en reduksjon av kostprisen på aksjene i datterselskap med netto kr 91.980 etter skatt.

Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper (som representerer opptjente overskudd i datterselskapene) er inntektsført med kr 7.230.427 (brutto før skatt) i regnskapet for 2015.

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:	2015	2014
Lønninger, styrehonorar	2 874 058	1 934 026
Arbeidsgiveravgift	435 357	286 613
Pensjonskostnader	169 605	75 104
Andre ytelser	106 256	30 240
Sum lønnskostnader	3 585 276	2 325 983

Antall årsverk 1,7 1,33

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 314 551	350 400
Pensjonskostnader	67 345	-
Annen godtgjørelse	10 575	-

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

### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor utgjør kr 31.250 (inkl. mva.) for revisjon og kr 40.625 (inkl. mva.) for andre tjenester i 2015.

### Note 3: Varige driftsmidler

	Tomte- areal	Inventar, kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	19 451	553 461	572 912
Tilgang	-	154 194	154 194
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	19 451	707 655	727 106
Oppskrevet før 1.1.2000	280 549	-	280 549
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	-473 962	-473 962
Balanseført verdi 31.12.	300 000	233 693	533 693
Årets avskrivninger	-	86 035	86 035
Årets avskrivninger (lineære)	-	20%/33%	

### Note 4: Fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer på datterselskaper utgjør kr 19.638.454 pr. 31.12.15 og kr 19.281.275 pr. 31.12.14. Kortsiktig gjeld til datterselskaper utgjør kr 4.515.622 pr. 31.12.15 og kr 5.409.948 pr. 31.12.14.

# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til regnskapet for 2015

Mellomregningsposter med datterselskaper er renteberegnet.

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

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 á 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	33 969 743	79 654 697
Årsresultat			1 537 110	1 537 110
Urbytte			-	-
Saldo pr. 31.12.	25 000 000	20 684 954	35 506 853	81 191 807

### Note 7: Skattekostnad

Skatteløstnaden består av:	2015
Årets betalbare skatt	520 265
For mye avsatt betalbar skatt forrige år	-1
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	140 869
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	-34 020
Endring utsatt skatt	-49 216
Sum	577 897

Utsatt skatt:	31.12.2015	01.01.2015	Endring
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller)	-795 435	-918 800	123 365
25%/27% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	-198 859	-248 075	49 216

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 skattetrekkskonto med kr 176.990.

Konsernregnskap

**2015**

**Eidos Eiendomsutvikling AS**

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

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Leieinntekter		10 228 312	9 866 842
Andre driftsinntekter	3	614 845	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u><b>10 843 157</b></u>	<u><b>9 866 842</b></u>
Lønnskostnad	2	3 585 276	2 325 983
Avskrivning på varige driftsmidler	3	572 993	551 874
Annen driftskostnad	2	4 393 667	3 776 583
<b>Sum driftskostnader</b>		<u><b>8 551 936</b></u>	<u><b>6 654 440</b></u>
<b>Driftsresultat</b>		<u><b>2 291 221</b></u>	<u><b>3 212 402</b></u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		98 842	149 273
Annen finansinntekt		984	1 044
Annen rentekostnad		362 591	481 977
Annen finanskostnad		0	82
<b>Resultat av finansposter</b>		<u><b>-262 765</b></u>	<u><b>-331 742</b></u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u><b>2 028 456</b></u>	<u><b>2 880 660</b></u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-840 343	780 685
<b>Årsoverskudd</b>		<u><b>2 868 799</b></u>	<u><b>2 099 975</b></u>
<b>Som er brukt til:</b>			
Avsatt til utbytte		0	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		2 868 799	1 099 975
<b>Sum disponert</b>		<u><b>2 868 799</b></u>	<u><b>2 099 975</b></u>

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

Eiendeler	Note	2015	2014
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomteareal	3, 4	89 233 502	89 233 502
Tomteopparbeidelse	3	10 341 254	10 685 986
Næringsbygg	3, 4	10 327 644	10 814 602
Inventar, kontormaskiner	3	233 693	165 534
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>110 136 093</u>	<u>110 899 625</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer	4	381 272	476 590
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>381 272</u>	<u>476 590</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>110 517 365</u>	<u>111 376 215</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		375 000	29 040
Andre fordringer		655 624	641 493
<b>Sum fordringer</b>		<u>1 030 624</u>	<u>670 533</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	14 407 085	11 422 539
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>15 437 709</u>	<u>12 093 071</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>125 955 074</u>	<u>123 469 286</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	48 338 316	45 469 518
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>48 338 316</u>	<u>45 469 518</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>94 023 270</u>	<u>91 154 471</u>

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

Gjeld	Note	2015	2014
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	17 634 744	19 058 161
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u>17 634 744</u>	<u>19 058 161</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	4	9 400 000	10 550 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>9 400 000</u>	<u>10 550 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 388 470	564 411
Betalbar skatt	6	583 076	627 880
Skyldig offentlige avgifter		212 268	195 984
Utbytte		0	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		713 247	318 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>4 897 061</u>	<u>2 706 654</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>31 931 805</u>	<u>32 314 815</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>125 955 074</u>	<u>123 469 286</u>

Lier, 28.04.2016

 <u>Ulla Margareta Nævestad</u> styreleder	 <u>Einar Olsen</u> nestleder	 <u>Harald O. Buttedahli</u> styremedlem
 <u>Bård Strand</u> styremedlem	 <u>Geir Haukaas</u> styremedlem	 <u>Hege Günnerud</u> styremedlem
 <u>Per Atle Tufte</u> styremedlem	 <u>Torgeir Finnerud</u> daglig leder	



## Eidos Eiendomsutvikling AS

### Noter til konsernregnskapet for 2015

#### 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 rentendringer.

- 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 2015

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:	2015	2014
Lønninger, styrehonorar	2 874 058	1 934 026
Arbeidsgiveravgift	435 357	286 613
Pensjonskostnader	169 605	75 104
Andre ytelser	106 256	30 240
Sum lønnskostnader	3 585 276	2 325 983

Antall årsverk	1,7	1,33
----------------	-----	------

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 314 551	350 400
Pensjonskostnader	67 345	-
Annen godtgjørelse	10 575	-

#### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor utgjør kr 90.000 (inkl. mva.) for revisjon og kr 129.275 (inkl. mva.) for andre tjenester i 2015.

#### Note 3: Varige driftsmidler

	Tomte- areal	Jernbane- anlegg	Næringsbygg	Inventar, kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	30 155 490	1 340 024	15 736 305	553 461	47 785 280
Tilgang	2 133 464	-	-	154 194	2 287 658
Avgang	-2 478 196	-	-	-	-2 478 196
Anskaffelseskost 31.12.	29 810 758	1 340 024	15 736 305	707 655	47 594 742
Oppskrevet før 1.1.2000	69 763 998				69 763 998
Akk. avskrivninger 31.12.	-	-1 340 024	-5 408 661	-473 962	-7 222 647
Balanseført verdi 31.12.	99 574 756	-	10 327 644	233 693	110 136 093
Årets avskrivninger	-	-	486 958	86 035	572 993
Avskrivningssatser (lineære)	-	25%	3%/4%/20%	20%/33%	

Selskapet har i 2015 mottatt merverdiavgiftsrefusjon knyttet til opparbeidelsen av tomtearealene. Samlet refusjon utgjør kr 3.093.041. Av refusjonen gjelder kr 2.478.196 aktivert tomteopparbeidelse og kr 614.845 gjelder kostnadsført del av tomteopparbeidelsen. I regnskapet for 2015 er kr 2.478.196 rapportert som en reduksjon av den balanseførte tomteopparbeidelsen og kr 614.845 er inntektsført under Andre inntekter i resultatregnskapet.

## Eidos Eiendomsutvikling AS

### Noter til konsernregnskapet for 2015

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. 31.12.15 utgjør denne forpliktelsen kr 6.371.784.

#### Note 4: Fordringer og gjeld

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets utgang utgjør kr 381.272.

Pantegjeld utgjør pr. 31.12.15 kr 9.400.000. Med nåværende avdragsplaner vil kr 3.650.000 av denne gjelden bli oppgjort senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 14.250.902 pr. 31.12.15.

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:	2015
Årets betalbare skatt	583 076
Regulert/for mye avsatt forrige år	-2
Endring utsatt skatt	-1 423 417
Sum	-840 343

Utsatt skatt:	31.12.2015	01.01.2015	Endring
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller)	-70 538 976	-70 585 786	46 810
25%/27% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	-17 634 744	-19 058 161	1 423 417

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 skattetrekkskonto med kr 176.990.

# Eidos Eiendomsutvikling AS

## Noter til konsernregnskapet for 2015

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

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Saldo pr. 01.01.	25 000 000	20 684 954	45 469 518	91 154 472
Årsresultat			2 868 799	2 868 799
Utbytte			-	-
Saldo pr. 31.12.	25 000 000	20 684 954	48 338 317	94 023 271

Til Generalforsamlingen i Eidos Eiendomsutvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2015

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eidos Eiendomsutvikling AS som består av selskapsregnskap, som viser overskudd på kr 1 537 110, og konsernregnskap, som viser overskudd på kr 2 868 799. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Revisorgruppen

Revisorgruppen FMO DA  
Osloas gate 30  
Pb. 7154 Majorstuen  
N 0307 Oslo

TF: +47 23 20 49 00  
Fax: +47 23 20 49 01

E-post: oslo@rg.no

Fonataktregisteret  
NO 593 555 517 MVA

www.rg.no

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til selskapet og konsernet Eidos Eiendomsutvikling AS per 31. desember 2015 og av deres resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2016

Revisorgruppen FMØ DA



Arnt Holm Toverud  
statsautorisert revisor