



Drammen kommune  
eiendomsutvikling AS

# Eiermøte - formannskapet

25. april 2023

Morten A. Yttreide  
Styreleder

# Innhold

Selskapet

Strategi

Økonomi

Utfordringer

Eiendommer



**Selskapet**



## Administrasjon



Bjørn Holm  
Administrerende direktør



Morten Gundersen  
Økonomi- og finanssjef



Mounia Fadouach  
Prosjektsjef



Magne Øien  
Prosjektsjef

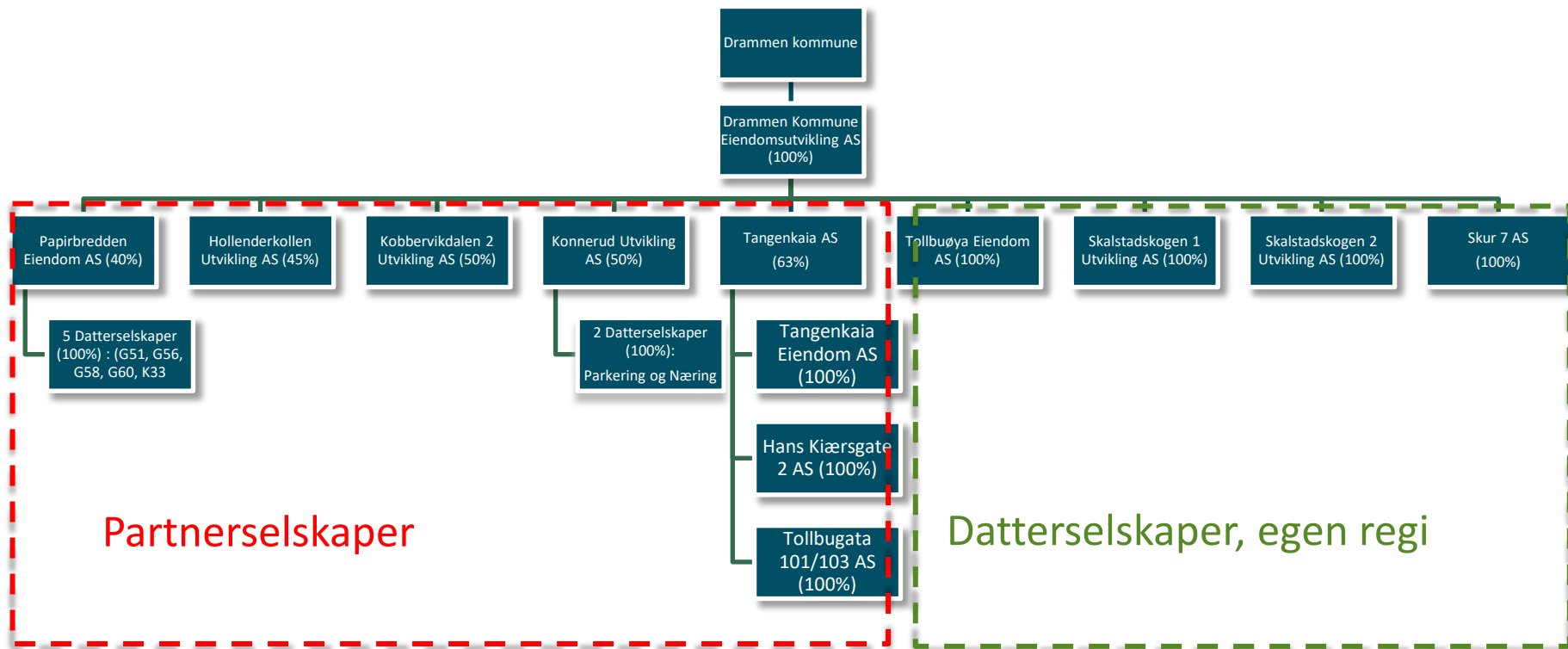
## Styret



Hege Wiik Haukeland  
Charlotte Wickman Kvamme  
Trond Julin  
Morten A. Yttreide, styreleder



# Selskapsstruktur pr 31.03.2023



# Strategi



# Eierstrategi

Vedtatt i kommunestyret, 13.12.2021

## Mål med eierskapet:

- Økonomi

" Drammen kommune forventer avkastning og årlige utbytter fra DKEU. DKEU er blant annet etablert for å skape større verdier av kommunens eiendommer enn det ville vært å selge direkte.

Selskapets risikoprofil skal være lav."

- By- og stedsutvikling

"DKEU skal balansere sitt fokus på økonomisk verdiskaping med å legge vekt på samfunnmessig ansvar. Selskapet skal i den sammenheng ivareta offentlige eller stedsutviklingsmessige hensyn.

DKEU skal bidra til at det i Drammen kommune utvikles og tilbys et mangfold av boliger av god kvalitet, innenfor ulike prisnivåer, med ulik utforming og i ulike deler av kommunen. Selskapet skal bidra til å bevare og skape nye arbeidsplasser i Drammen gjennom utvikling av næringseiendommer."

\* Våre understrekinger

# Eierstrategi

## Bærekraft

- Etablere konkrete mål på bærekraftsområder som er relevante for eiendomsutvikling
- Prioritering av FN's bærekraftsmål





# Eierstrategi

## Bærekraft – et godt eksempel

- Nybygg for Tesla i Kobbervik Næringspark
  - Miljøriktig leietaker – elbil
  - Kortreist transport fra havna til utlevering av bil
  - Energiklasse A
  - BREEAM in use (miljøsertifisering av bygg i bruk)
  - Solcelleanlegg
  - Flisfyring (felles investering med nabobygg)

Økonomi



# Nøkkeltall

DKEU konsern (bokført, MNOK)	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Resultatregnskap</b>			
Inntekt	35	9	23
Resultat før skatt	-12	0	21
<b>Balanse</b>			
<u>Eiendeler</u>			
Eiendommer 2)	326	361	425
Aksjer i deleide selskaper 2)	283	285	297
Utlån til deleide selskaper/selgerkreditter	89	73	86
Likviditet mm	53	54	22
Sum eiendeler	751	773	830
Egenkapital 1)	742	768	783

1) verdjustert egenkapital (Newsec)

1 220

1 280

2) poster som påvirkes av verdivurderinger

# Avkastning basert på verdijustert egenkapital

- Verdijustert egenkapital – vurderes årlig av Newsec AS
- Endring av utviklingsområder – nedskrivninger 2021
  - Hollenderkollen (- MNOK 7)
  - Skalstadsbogen (-MNOK 37)

DKEU - avkastning til eier	2018	2019	2020	2021	2022
Utbytter (akkumulert, MNOK)	-	4	19	25	25
Verdijustert egenkapital (MNOK)	634	749	1 080	1 220	1 280
<b>Sum utbytte og verdijustert egenkapital</b>	634	753	1 099	1 245	1 305
Innskutt kapital fra eier	567	758	770	789	815
Verdijustert avkastning			329	456	490
Avkastning i %, totalt			43 %	58 %	60 %
Avkastning i %, snitt pr år (siden etableringen)			10,7 %	11,6 %	<b>10,0 %</b>

# Hovedutfordringer



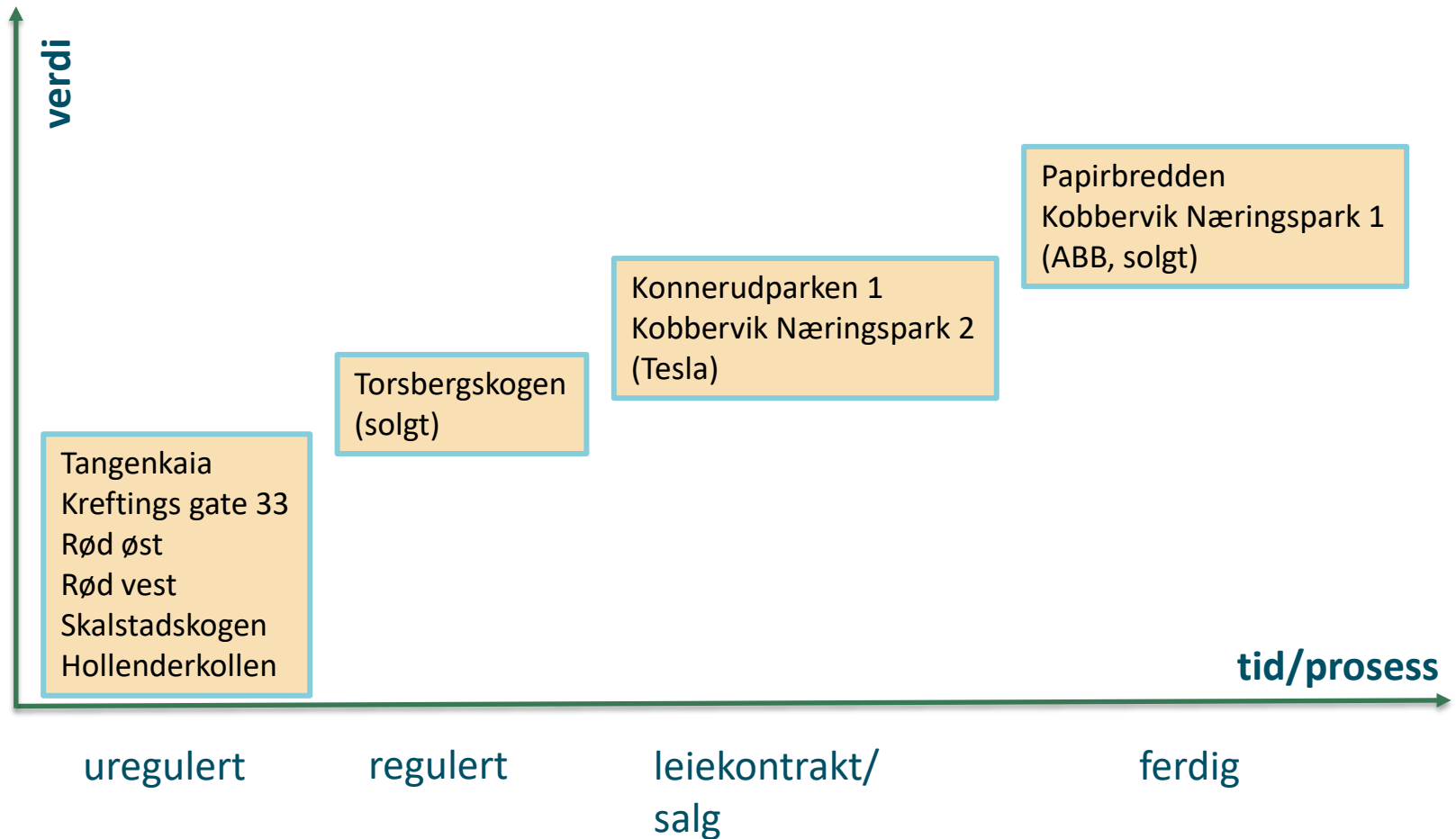
# Markedet

- Utfordrende tider for hele eiendomsbransjen
  - Raskt økende renter
  - Høy inflasjon, byggekostnader
  - Usikre leveranser
  - Lavt nyboligsalg, lite igangsetting
  - Leietakerrisiko, konkurs og betalingsutfordringer

## For selskapet

- Risiko for nedskrivning (endring av planforutsetninger)
  - Skalstadskogen
  - Hollenderkollen
- Forutsigbarhet i planprosesser
  - Tangenkaia
    - Områdeutviklingsstrategi Strømsø (OUS)
  - Rådhuskvartalet Mjøndalen
- Mange eiendommer i tidligfase

# Verdiutvikling eiendom - skjematisk





**Eiendommer**



# Eiendommene

Papirbredden

Rød vest / Rød øst

Tangenkaia

Hollendersvingen

Torsbergskogen  
(solgt)

Kobbervik  
Næringspark bt 2  
(solgt bt 1, ABB)

Konnerud sentrum

Skalstadskogen

Svelvik B5



Kobbervik Næringspark, byggetrinn 2

# Kobbervik Næringspark, byggetrinn 2

- Selskap: Kobbervikdalen 2 Utvikling AS
- Eierandel: 50 %
- Partner: Eneo Eiendom AS
- Regulering: Detaljregulert - industri og lager
- Status: Signert leieavtale (Tesla) og totalentreprise (Panelbygg)
- Ferdigstillelse: April 2024





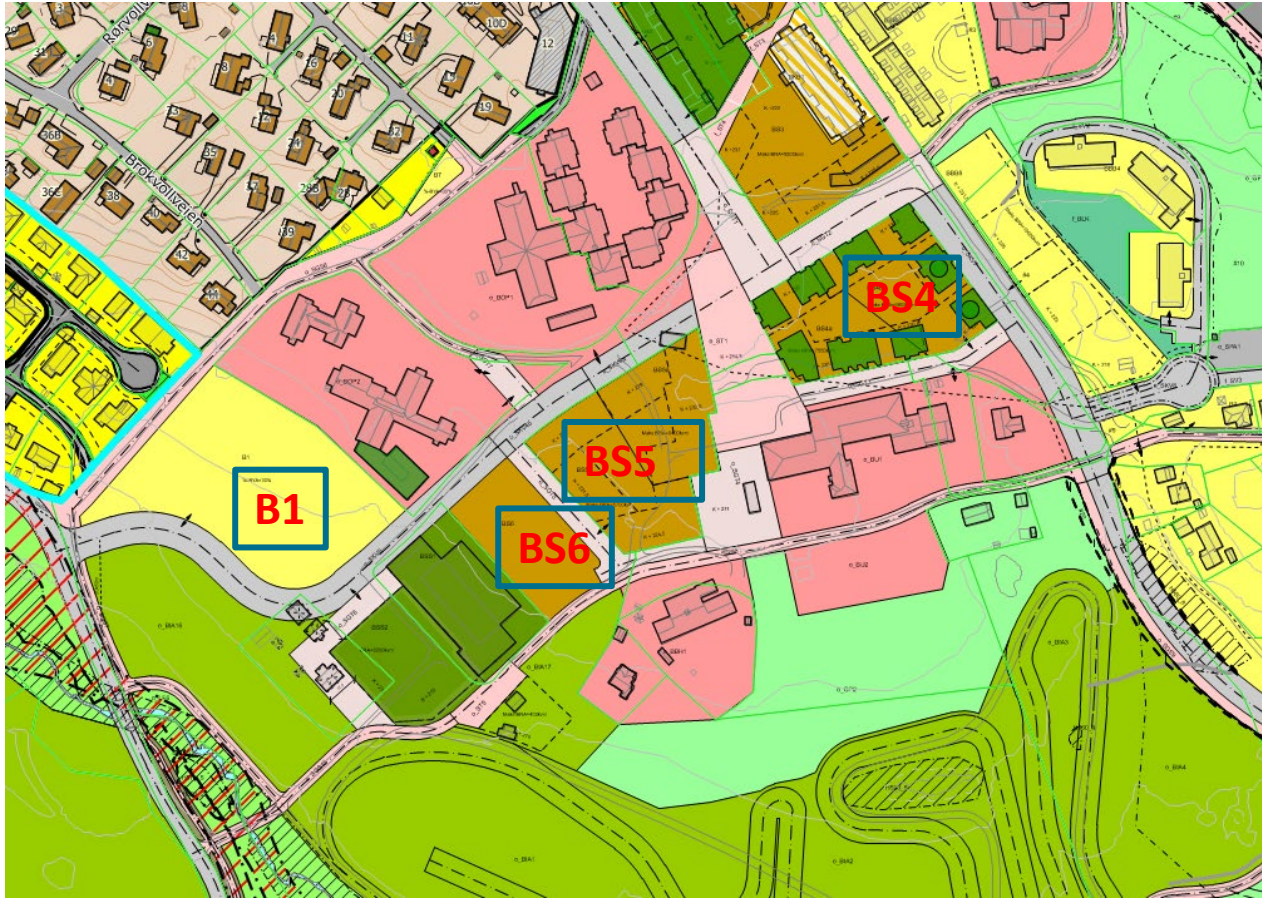
Konnerudparken – bydelsentrum – torg – nær aktiviteter

# Konnerudparken

- Selskap: Konnerud Utvikling AS
- Eierandel: 50 %
- Partner: Profier AS
- Salg: 121 av 142
- Entreprenør: Consto Øst AS
- Status: Råbygg og innredning pågår
- Ferdigstillelse: Juni 2024



# Konnerud sentrum



## Sentrum

- BS4 Byggetrinn 1
- BS5 Byggetrinn 2
- BS6 Byggetrinn 3/  
midl. parkering
- B1 småhus



Tangenkaia – transformasjonsområde for byutvikling

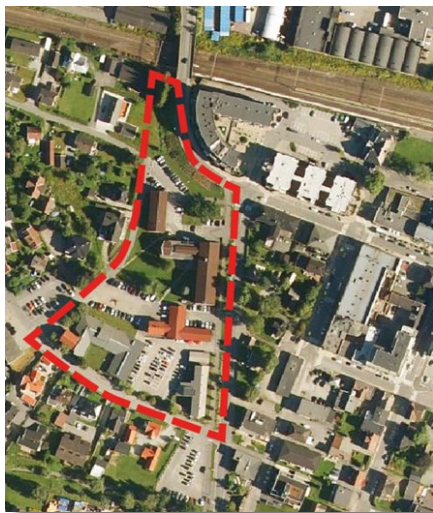


# Tangenkaia

- Drift: Fullt utleid – ca. MNOK 8 i årlig leie
- Utvikling: Samarbeid med Bane Nor Eiendom AS  
Igangsett områderegulering
- Status: Planprogram – høringsfrist utløpt  
Må følge fremdrift for  
Områdeutviklingsstrategi Strømsø (OUS)  
Samskapingsmøter gjennomført (Drammen kommune)
- Innspill: Plass til næringsformål  
Varierte boligtyper  
Bevaring av maritim kulturhistorie  
Grøntområder  
Mobilitetsløsninger

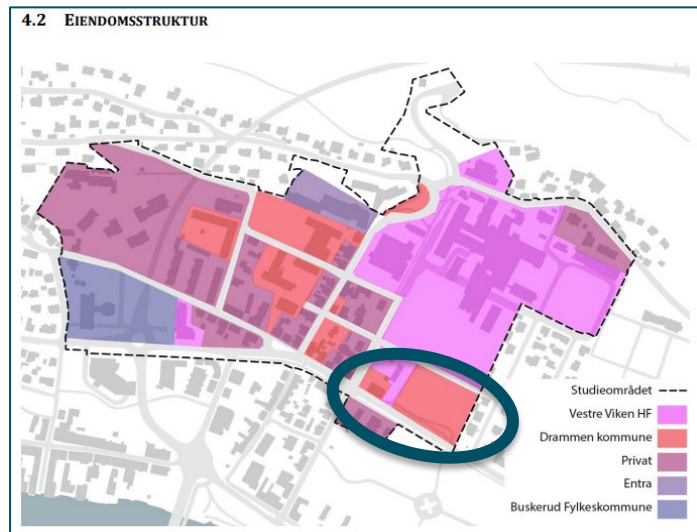
# Rådhuskvartalet i Mjøndalen

- Kjøpekontrakt og leieavtale for eksisterende lokaler under arbeid
- Overtakelse planlagt i 2023
- Målsetting å bygge nytt administrasjonsbygg for all kommunal virksomhet i Mjøndalen
- Boligutvikling i resterende del av kvartalet



# Waagaardsløkka

- Følge opp Drammen Eiendom KF om rammer for overføring til DKEU (ihht kommunestyrevedtak, handlings- og økonomiplan, 12.12.2022)



# Endring av selskapsnavn



# Forslag om endring av selskapsnavn

## *Drammen kommune eiendomsutvikling AS*

- Sammenblanding
  - Drammen kommune
  - Drammen Eiendom KF
- Språklig tungt å bruke
  - Krever forkortelse
- Utbredt feil bruk av navnet
- Beskrevet som foreløpig arbeidsnavn ved etableringen

Selskapet ønsker å fremme forslag til eier



**Drammen kommune  
eiendomsutvikling AS**

[dkeu.no](http://dkeu.no)