



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 679 231
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 4 631 991 | 4 183 683 |
| Annen driftsinntekt | | 5 814 | 8 082 |
| Sum inntekter | | 4 637 805 | 4 191 765 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 932 265 | 918 850 |
| Annen driftskostnad | | 911 518 | 592 279 |
| Sum kostnader | | 1 843 783 | 1 511 129 |
| Driftsresultat | | 2 794 022 | 2 680 636 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 767 | |
| Annen finansinntekt | | 459 | 240 |
| Sum finansinntekter | | 1 226 | 240 |
| Annen rentekostnad | | 1 463 272 | 1 073 999 |
| Annen finanskostnad | | 84 605 | 2 009 |
| Sum finanskostnader | | 1 547 877 | 1 076 008 |
| Netto finans | | -1 546 651 | -1 075 768 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 247 371 | 1 604 868 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 274 384 | 353 071 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 972 987 | 1 251 797 |
| Årsresultat | | 972 987 | 1 251 797 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 972 987 | 1 251 797 |
| Totalresultat | | 972 987 | 1 251 797 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|----------------|------------------|
| Konsernbidrag | | 1 180 705 | 1 412 640 |
| Overført til/fra annen egenkapital | 5 | -207 718 | -160 843 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 972 987 | 1 251 797 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 6 | 41 747 307 | 42 629 483 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Anlegg under utførelse | 2 | 2 990 626 | 2 355 519 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 2 | 105 000 | 122 500 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 44 842 933 | 45 107 502 |
| Sum anleggsmidler | | 44 842 933 | 45 107 502 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | | 61 542 |
| Kundefordringer konsern | 6 | 12 448 | 6 185 |
| Fordringer på selskap i samme konsern | | | 4 511 684 |
| Sum fordringer | | 12 448 | 4 579 411 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 3 980 578 | 4 318 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 980 578 | 4 318 |
| Sum omløpsmidler | | 3 993 026 | 4 583 729 |
| SUM EIENDELER | | 48 835 959 | 49 691 231 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 4, 5 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 4 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 3 854 275 | 3 854 275 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 854 275 | 5 854 275 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 7 460 663 | 10 446 218 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 460 663 | 10 446 218 |
| Sum egenkapital | | 13 314 938 | 16 300 493 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 1 572 090 | 1 630 726 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 572 090 | 1 630 726 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 33 000 000 | 30 937 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 33 000 000 | 30 937 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 34 572 090 | 32 568 226 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 168 376 | 210 073 |
| Betalbar skatt | 3 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 87 056 | 102 328 |
| Kortsiktig konserngjeld | | | 398 437 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 693 499 | 111 674 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 948 931 | 822 512 |
| Sum gjeld | | 35 521 022 | 33 390 738 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 835 959 | 49 691 231 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 576042

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 679 231
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 4 631 991 | 4 183 683 |
| Annen driftsinntekt | | 5 814 | 8 082 |
| Sum inntekter | | 4 637 805 | 4 191 765 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 932 265 | 918 850 |
| Annen driftskostnad | | 911 518 | 592 279 |
| Sum kostnader | | 1 843 783 | 1 511 129 |
| Driftsresultat | | 2 794 022 | 2 680 636 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 767 | |
| Annen finansinntekt | | 459 | 240 |
| Sum finansinntekter | | 1 226 | 240 |
| Annen rentekostnad | | 1 463 272 | 1 073 999 |
| Annen finanskostnad | | 84 605 | 2 009 |
| Sum finanskostnader | | 1 547 877 | 1 076 008 |
| Netto finans | | -1 546 651 | -1 075 768 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 1 247 371 | 1 604 868 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 274 384 | 353 071 |
| Årsresultat | | 972 987 | 1 251 797 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 972 987 | 1 251 797 |
| Totalresultat | | 972 987 | 1 251 797 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | 1 180 705 | 1 412 640 |
| Overført til/fra annen egenkapital | 5 | -207 718 | -160 843 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 972 987 | 1 251 797 |



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 6 | 41 747 307 | 42 629 483 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Anlegg under utførelse | 2 | 2 990 626 | 2 355 519 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l. | 2 | 105 000 | 122 500 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 44 842 933 | 45 107 502 |
| Sum anleggsmidler | | 44 842 933 | 45 107 502 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | | 61 542 |
| Kundefordringer konsern | 6 | 12 448 | 6 185 |
| Fordringer på selskap i samme konsern | | | 4 511 684 |
| Sum fordringer | | 12 448 | 4 579 411 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 3 980 578 | 4 318 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 980 578 | 4 318 |
| Sum omløpsmidler | | 3 993 026 | 4 583 729 |
| SUM EIENDELER | | 48 835 959 | 49 691 231 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4, 5 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 4 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 3 854 275 | 3 854 275 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 854 275 | 5 854 275 |



| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 7 460 663 | 10 446 218 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 460 663 | 10 446 218 |
| Sum egenkapital | | 13 314 938 | 16 300 493 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 1 572 090 | 1 630 726 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 1 572 090 | 1 630 726 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 33 000 000 | 30 937 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 33 000 000 | 30 937 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 34 572 090 | 32 568 226 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 168 376 | 210 073 |
| Betalbar skatt | 3 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 87 056 | 102 328 |
| Kortsiktig konserngjeld | | | 398 437 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 693 499 | 111 674 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 948 931 | 822 512 |
| Sum gjeld | | 35 521 022 | 33 390 738 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 835 959 | 49 691 231 |



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



KPMG AS
Vangsveien 73
N-2317 Hamar

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Alfr. Andersen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfr. Andersen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Tromsø |
| Alta | Finnsnes | Molde | Trondheim |
| Arendal | Hamar | Sandefjord | Tynset |
| Bergen | Haugesund | Stavanger | Ulsteinvik |
| Bode | Knarvik | Stord | Alesund |
| Drammen | Kristiansand | Straume | |

Penneo Dokumentnøkkel: SO8H3-VOEXG-PE4DY-OPDCU-HB8EA-XCJJKY



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hamar, 26. mai 2023
KPMG AS

Tom Kristian Braaten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SO8H3-V0EXG-PE4DY-OP0CU-HB8EA-XCJJKY



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."

Tom Kristian Braaten

Director

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1656696

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-26 16:13:40 UTC



Tom Kristian Braaten

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1656696

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-26 16:13:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S08H3-V0EXG-PE4DY-OP0CU-HB8EA-XCJXY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022

Alfr. Andersen Eiendom AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning

Penneo Dokumentnøkkel: QW8LC-0YD6F-5AFZN-PXIVE-IVVYKP-30D8P

Org.nr: 990 679 231



Alfr. Andersen Eiendom AS

Resultatregnskap

| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | NOTE | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter | | 4 631 991 | 4 183 683 |
| Annen driftsinntekt | | 5 814 | 8 082 |
| Sum driftsinntekter | | 4 637 805 | 4 191 765 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 932 265 | 918 850 |
| Annen driftskostnad | | 911 518 | 592 279 |
| Sum driftskostnader | | 1 843 783 | 1 511 129 |
| Driftsresultat | | 2 794 022 | 2 680 636 |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 767 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 459 | 240 |
| Annen rentekostnad | | 1 463 272 | 1 073 999 |
| Annen finanskostnad | | 84 605 | 2 009 |
| Netto finansresultat | | -1 546 651 | -1 075 768 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 247 371 | 1 604 868 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 274 384 | 353 071 |
| ÅRSRESULTAT | | 972 987 | 1 251 797 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt) | | 1 180 705 | 1 412 640 |
| Overført til/fra annen egenkapital | 5 | -207 718 | -160 843 |
| Sum overføringer | | 972 987 | 1 251 797 |

Penneo Dokumentnøkkel: QW8LC-0YD6F-5AFZM-PXIVE-1WVKP-30D8P



Alfr. Andersen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| EIENDELER | NOTE | 2022 | 2021 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 6 | 41 747 307 | 42 629 483 |
| Anlegg under utførelse | 2 | 2 990 626 | 2 355 519 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 2 | 105 000 | 122 500 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 44 842 933 | 45 107 502 |
| Sum anleggsmidler | | 44 842 933 | 45 107 502 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 0 | 61 542 |
| Kundefordringer konsern | 6 | 12 448 | 6 185 |
| Fordringer på selskap i samme konsern | | 0 | 4 511 684 |
| Sum fordringer | | 12 448 | 4 579 411 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 3 980 578 | 4 318 |
| Sum omløpsmidler | | 3 993 026 | 4 583 729 |
| SUM EIENDELER | | 48 835 959 | 49 691 231 |

Penneo Dokumentnøkkel: QW8LC-0YD6F-5AFZN-PXIVE-1WVKP-30D8P



Alfr. Andersen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| EGENKAPITAL OG GJELD | NOTE | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4, 5 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 3 854 275 | 3 854 275 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 854 275 | 5 854 275 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 7 460 663 | 10 446 218 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 460 663 | 10 446 218 |
| Sum egenkapital | | 13 314 938 | 16 300 493 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 1 572 090 | 1 630 726 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 572 090 | 1 630 726 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 33 000 000 | 30 937 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 33 000 000 | 30 937 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | | 0 | 398 437 |
| Leverandørgjeld | | 75 197 | 161 168 |
| Leverandørgjeld konsern | | 93 180 | 48 905 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 87 056 | 102 328 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 693 499 | 111 674 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 948 931 | 822 512 |
| Sum gjeld | | 35 521 022 | 33 390 738 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 835 959 | 49 691 231 |

Drammen, / -2023
Styret i Alfr. Andersen Eiendom AS

Jon Kummen
styreleder/daglig leder

Henning Jørnsen
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: QW8LC-0YD6F-5AFZM-PXIVE-1WVKP-30D8P



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet av selskapets styre og daglig leder. Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, herunder de grunnleggende regnskapsprinsippene, dvs. transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt per 31.12.2022, og er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ved usikkerhet har ledelsen og styret benyttet beste estimat på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig når årsregnskapet ble avlagt og virkningen av endringer i regnskapsestimater blir normalt resultatført. Alle inntekter og kostnader er resultatført, likevel slik at virkning av endring av regnskapsprinsipp og eventuelle korrigeringer av feil i tidligere årsregnskap, er ført direkte mot egenkapitalen. Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper som anvendes konsistent over tid. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift da det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Årsregnskapet består av:

resultatregnskap, inndelt etter art, hvor leieinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktivitet, som er utleie av eiendom og kjøp av varer/tjenester direkte knyttet til utleie av eiendom mens annen driftsinntekt typisk vil være gevinst ved salg av driftsmidler knyttet til selskapets hovedaktiviteter. Leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.

balanseoppstilling, oppstilt etter stigende likviditet. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den.

og noter, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Det er etter styrets og daglig leders oppfatning ikke behov for noteopplysninger utover de eksplisitte kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk for å bedømme selskapets stilling og resultat. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

Klassifisering og vurdering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventede tap. Enkeltfordringer nedskrives basert på en vurdering av forsinket betaling og andre indikatorer på at kunden har betalingsvansker. Andre fordringer er vurdert til det laveste av virkelig verdi og pålydende beløp.

Inntekter

Selskapet driver med utleie av eiendom der leieinntekt resultatføres etter hvert som den anses opptjent. Det forskuddsfaktureres for næringsseiendom pr kvartal og for boligutleie pr måned, men inntektsføringen skjer månedlig i takt med overføring av risiko og kontroll. Leieinntekter presenteres netto, etter fradrag for avgifter knyttet til leien.

Driftskostnader

Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en betydelig kostpris. Renter som knytter



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

seg til anlegg under oppføring balanseføres som en del av kostprisen.

Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på driftsmidlene, balanseføres og avskrives over perioden frem til neste planlagte vedlikehold. Utgifter ved normalt vedlikehold og reparasjoner kostnadsføres løpende. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i anskaffelseskost fratrukket estimert utranteringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering av avskrivningsplaner og utranteringsverdi. Avskrivninger klassifiseres som ordinære driftskostnader. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivninger

Selskapet har betydelige investeringer i varige driftsmidler. Disse anleggsmidlene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulig verdifall. Slike indikatorer kan være endringer i markedspriser, avtalestrukturer, negative hendelser eller andre driftsforhold. Ved beregning av gjenvinnbart beløp må det gjøres en rekke estimater vedrørende fremtidige kontantstrømmer der prisutvikling, salgsvolum og levetid er de viktigste faktorene.

Transaksjoner med nærstående parter

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig. Transaksjoner med nærstående parter er spesifisert i egen note.

Alfr. Andersen Eiendom AS sin andel av kostnader, tap, inntekter og gevinster som ikke kan henføres til et bestemt selskap i samme konsern er basert på en fordeling i tråd med god forretningsskikk.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skatt knyttet til bygg, der tidspunkt for reversering av midlertidig forskjell er kontrollert av selskapet, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid, er ikke regnskapsført.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

Konserntilknytning

Selskapet er datterselskap av NE Utvikling AS (org.nr. 923 951 407). NE Utvikling AS er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250). Konsernregnskap utarbeides her og vil være tilgjengelig i selskapets lokaler i Drammen.

Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

| | 2022 | 2021 |
|------------|----------|----------|
| Sum | 0 | 0 |

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

| | Bygninger | Tomter | Anlegg under utførelse |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22 | 44 275 380 | 15 000 000 | 2 355 519 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | | | 635 107 |
| = Anskaffelseskost 31.12.22 | 44 275 380 | 15 000 000 | 2 990 626 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | 17 730 371 | | |
| = Bokført verdi 31.12.22 | 26 545 010 | 15 000 000 | 2 990 626 |
| Årets ordinære avskrivninger | 889 452 | | |
| Økonomisk levetid | 10-50 år | | |

| | Teknisk anlegg | Kraner | Sum |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22 | 243 212 | 175 000 | 62 049 111 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | 32 589 | | 667 696 |
| = Anskaffelseskost 31.12.22 | 275 801 | 175 000 | 62 716 807 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | 73 503 | 70 000 | 17 873 874 |
| = Bokført verdi 31.12.22 | 202 297 | 105 000 | 44 842 933 |
| Årets ordinære avskrivninger | 25 312 | 17 500 | 932 265 |
| Økonomisk levetid | 10 år | 10 år | |

Penneo Dokumentnøkkel: QW8LC-0YD6F-5AFZN-PXIVE-IVVKP-30D8P

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 398 437 |
| Endring i utsatt skatt | 274 384 | -45 366 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 274 384 | 353 071 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 1 247 371 | 1 604 868 |
| Permanente forskjeller | -173 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 266 526 | 206 209 |
| Avgitt konsernbidrag | -1 513 725 | -1 811 077 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |

| | | |
|--|----------|----------|
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 333 020 | 398 437 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -333 020 | -398 437 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 1 247 371 | 1 604 868 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 274 422 | 353 071 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | -38 | 0 |
| Sum | 274 384 | 353 071 |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

| | 2022 | 2021 | Endring |
|---------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Varige driftsmidler | 28 437 638 | 28 704 533 | 266 895 |
| Fordringer | 369 | 0 | -369 |
| Sum | 28 438 007 | 28 704 533 | 266 526 |

| | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | -21 292 144 | -21 292 144 | 0 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 7 145 863 | 7 412 389 | 266 526 |

| | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Utsatt skatt (22 %) | 1 572 090 | 1 630 726 | 58 636 |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------|

Andre midlertidige forskjeller vedr. merverdier har oppstått ved en mor-datterfusjon i 2007 hvor nettoperspektivet er benyttet ved regnskapsføring av eiendomsverdi. Imidlertid, dersom eiendommen og ikke selskapet realiseres i fremtiden, vil det foreligge en skatteforpliktelse på kroner 4 684 272.

Penneo Dokumentnøkkel: QW8LC-0YD6F-5AFZN-PXIVE-1WVKP-30D8P



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Alfr. Andersen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 2 000 | 1 000,0 | 2 000 000 |
| Sum | 2 000 | | 2 000 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------|----------|-----------|-------------|
| NE Utvikling AS | 2 000 | 100,0 | 100,0 |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|-----------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 01.01. | 2 000 000 | 3 854 275 | 10 446 218 | 16 300 493 |
| Årets resultat | | | 972 987 | 972 987 |
| Avgitt konsernbidrag | | 0 | -3 958 543 | -3 958 543 |
| Mottatt konsernbidrag | | | 0 | |
| 31.12. | 2 000 000 | 3 854 275 | 7 460 663 | 13 314 938 |

Note 6 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 33 000 000 | 30 937 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 33 000 000 | 30 937 500 |

Lånet forfaller til betaling innen fem år etter balansedagen.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for langsiktig lån.

| | 2022 | 2021 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Eiendom | 41 545 010 | 42 434 462 |
| Fordringer | -130 741 | 67 727 |
| Totalt | 41 414 269 | 42 502 189 |

Penneo Dokumentnøkkel: QW8LC-0YD6F-5AFZN-PXIVE-1WVKP-30D8P



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."

Henning Jørnsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1708977

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-26 17:37:59 UTC



Jon Kummen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-1472321

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-05-27 06:35:47 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkelt: QW8LC-0YD6F-5AFZN-PXIVE-IVVXP-30D8P