



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 798 845
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ANDENÆS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådmann Halmrasts vei 16
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Atle Sten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forretningsførsel		8 381 498	4 815 000
Sum inntekter		8 381 498	4 815 000
Kostnader			
Lønninger og sosiale kostnader	8	12 800 169	5 016 319
Avskrivning på varige driftsmidler	2	117 346	110 579
Annen driftskostnad		2 959 965	2 957 636
Sum kostnader		15 877 480	8 084 534
Driftsresultat		-7 495 982	-3 269 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag		29 711 890	31 430 465
Annen renteinntekt		3 104	28 322
Valutagevinst og andre finansinntekter		1 259	
Sum finansinntekter		29 716 253	31 458 787
Rentekostnad til foretak i samme konsern		282 984	930 808
Annen rentekostnad		1 611 389	1 012 241
Valutatap og andre finanskostnader		34 847	156
Sum finanskostnader		1 929 220	1 943 205
Netto finans		27 787 033	29 515 582
Ordinært resultat før skattekostnad		20 291 051	26 246 048
Skattekostnad på ordinært resultat	15	4 474 809	5 005 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 816 242	21 240 617
Årsresultat		15 816 242	21 240 617
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 816 243	21 240 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		15 816 243	21 240 618



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		15 816 243	21 240 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	15	717 030	
Sum immaterielle eiendeler		717 030	
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	2	770 886	482 232
Sum varige driftsmidler		770 886	482 232
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	69 997 473	51 922 857
Andre aksjer	4	44 105 827	44 255 200
Utlån	6	10 279 208	10 144 309
Sum finansielle anleggsmidler		124 382 508	106 322 366
Sum anleggsmidler		125 870 424	106 804 598
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 108 332	
Andre fordringer	11	1 395 912	5 150 709
Konsernfordringer	7	29 711 890	
Sum fordringer		32 216 134	5 150 709
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		585 297	587 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		585 297	587 634
Sum omløpsmidler		32 801 431	5 738 343
SUM EIENDELER		158 671 855	112 542 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	46 200 380	52 263 645
Sum opptjent egenkapital		46 200 380	52 263 645
Sum egenkapital		48 700 380	54 763 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8		-3 676 546
Utsatt skatt			114 002
Sum avsetninger for forpliktelser			-3 562 544
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	-3 562 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		937 452	52 903
Betalbar skatt	15	5 305 841	4 522 207
Skyldig offentlige avgifter		636 579	754 752
Kortsiktig konserngjeld	7	34 672 795	16 371 678
Annen kortsiktig gjeld	11	68 418 808	39 640 301
Sum kortsiktig gjeld		109 971 475	61 341 841
Sum gjeld		109 971 475	57 779 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 671 855	112 542 942



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gev. og andre driftsinnt. eiendom		75 109 142	75 981 885
Forretningsførsel	14	4 491 498	5 021 000
Gevisnt ved salg av anleggsaksjer			
Sum inntekter		79 600 640	81 002 885
Kostnader			
Lønninger og sosiale kostnader	8	12 800 169	8 348 261
Ordinære avskrivninger		14 572 530	14 367 395
Drifts- og adm.kostn. eiendom	2	12 352 063	14 284 191
Andre driftskostnader	14	1 726 943	3 521 149
Nedskrivning av varelager			
Sum kostnader		41 451 705	40 520 996
Driftsresultat		38 148 935	40 481 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 517	113 907
Valutagevinst og andre finansinntekter		1 259	-155
Sum finansinntekter		35 776	113 752
Annen rentekostnad		24 399 236	25 006 053
Valutatap og andre finanskostnader		449 493	919
Sum finanskostnader		24 848 729	25 006 972
Netto finans		-24 812 953	-24 893 220
Ordinært resultat før skattekostnad		13 335 982	15 588 669
Skattekostnad på ordinært resultat	15	5 232 543	3 016 869
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 103 439	12 571 800
Årsresultat		8 103 439	12 571 800
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 103 439	12 571 800



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Tilleggsutbytte			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	15		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 13	536 346 914	519 742 160
Andre driftsmidler	2	770 886	482 232
Sum varige driftsmidler		537 117 800	520 224 392
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Andre aksjer	4	44 273 827	44 423 200
Utlån	6	10 279 208	10 144 309
Sum finansielle anleggsmidler		54 553 035	54 567 509
Sum anleggsmidler		591 670 835	574 791 901
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 328 472	1 515 918
Andre fordringer	11	2 368 873	8 173 752
Sum fordringer		4 697 345	9 689 670
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	2 156 396	5 318 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 156 396	5 318 319
Sum omløpsmidler		6 853 741	15 007 989
SUM EIENDELER		598 524 576	589 799 890

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	9	41 165 990	27 386 061
Sum opptjent egenkapital		-41 165 990	-27 386 061
Sum egenkapital		-38 665 990	-24 886 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8		-3 676 546
Utsatt skatt	15	50 590 260	50 663 556
Sum avsetninger for forpliktelser		50 590 260	46 987 010
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	500 000 000	500 000 000
Depositum fra kunder		291 582	460 632
Sum annen langsiktig gjeld		500 291 582	500 460 632
Sum langsiktig gjeld		550 881 842	547 447 642
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 253 822	2 192 479
Betalbar skatt	15	5 305 841	4 522 206
Skyldige offentlige avgifter		636 579	2 022 126
Forskudd fra kunder		1 148 258	1 511 737
Annen kortsiktig gjeld		74 621 029	56 916 401
Gjeld til aksjonærer		343 195	73 360
Sum kortsiktig gjeld		86 308 724	67 238 309
Sum gjeld		637 190 566	614 685 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		598 524 576	589 799 890



ANDENÆS EIENDOM AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Andenæs Eiendom AS er et familie-eiet investeringselskap med fokus på fast eiendom. Virksomheten drives fra Sandvika.

2. Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2020 et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet. På konsernnivå ble driftsinntektene NOK 79,6 mill (81,0), noe som gav et driftsresultat på NOK 41,5 mill (40,5). Årsresultatet etter skatt ble på NOK 8,1 mill (12,6). Morselskapet fikk i 2020 et årsresultat på NOK 15,8 mill, mot NOK 21,2 mill for 2019. På konsernnivå utgjør den bokførte egenkapitalen - NOK 38,6 mill og gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 500,0 mill. Morselskapet har en bokført egenkapital på NOK 48,7 mill. Konsernets eiendommer har en markedsverdi betydelig over bokført verdi. Leiekontraktene på eiendommene varierer i lengde, men over noe tid forventes utviklingen i leieinntektene å følge markedsutviklingen generelt. Øvrige investeringer forventes å ha begrenset effekt på konsernets resultat fremover. Etter styrets vurdering er det ikke noen spesielle usikkerhetsfaktorer knyttet til selskapets drift.

3. Redegjørelse for foretakets utsikter

Selskapets eiendommer i Sandvika sentrum er nyregulert med et samlet utbygningsvolum på vel 70.000 m2 bolig, kontor og butikk. Det er påregnelig at arbeidet med å realisere denne planen vil medføre at leieinntektene vil tendere nedover på kort sikt, dog uten betydelige utslag. Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

4. Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er begrenset. Selskapet har mange, mindre leietakere og således er kredittrisikoen begrenset. En stor del av lånene er rentesikret. Styret vurderer dessuten risikoen for vesentlige endringer i utleiegrad og leienivå som lav.

5. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

6. Arbeidsmiljøet

Selskapet har 6 ansatte. Arbeidsmiljøet er ansett å være godt.

7. Ligestilling

Selskapets styre er oppmerksom på lov om likestilling mellom kjønnene, men har ikke funnet grunnlag for å iverksette spesielle tiltak for rekruttering til selskapets styre.

8. Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser eller på annen måte påvirker det ytre miljøet.

Sandvika, 05.05 2021

Kristoffer E. Andenæs
Styreleder

Kristine B. Andenæs

Karen Andenæs

Wincent Haga
Daglig leder





Verification

Transaction 09222115557446402133

Document

Andenæs Eiendom AS - Årsberetning 2020

Main document

1 page

Initiated on 2021-05-06 11:26:18 CEST (+0200) by Atle Sten (AS)

Finalised on 2021-05-06 21:54:23 CEST (+0200)

Initiator

Atle Sten (AS)

Andenæs Eiendom AS

atle.sten@andenaes.no

99350426

Signing parties

Wincent Haga (WH)

wha@andenaes.no

Signed 2021-05-06 11:36:42 CEST (+0200)

Kristine B. Andenæs (KBA)

kristine@andenaes.no

Signed 2021-05-06 13:28:31 CEST (+0200)

Kristoffer E. Andenæs (KEA1)

kristoffer@andenaes.no

Signed 2021-05-06 12:50:27 CEST (+0200)

Karen E. Andenæs (KEA2)

karenande@hotmail.com

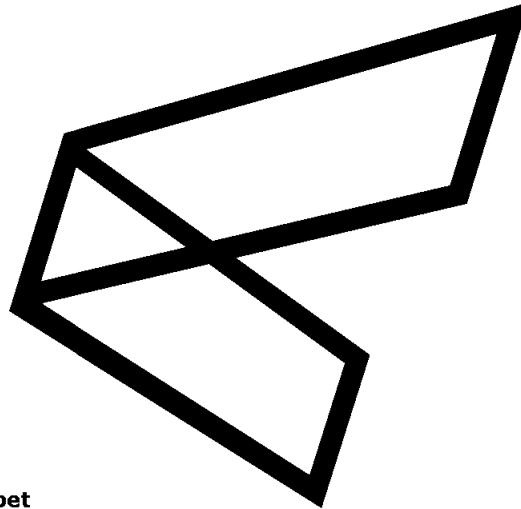
Signed 2021-05-06 21:54:23 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i
Andenæs Eiendom AS



Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Andenæs Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på 15 816 243 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 8 103 439 og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Andenæs Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Andenæs Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 International Standards on Auditing (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 informasjon 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.



HCA Revisjon & Rådgivning AS • Tlf: + 47 22 08 35 10 • Henrik Ibsens gate 60c, 0255 Oslo • Romerike • Moss
firmapost@hca-revisjon.no • www.hca-revisjon.no • Foretaksregisteret NO 983 535 712 MVA
Member firm of Clarkson Hyde Global. Global support with a local touch.





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. 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 avviklet.

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 utilsiktet 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://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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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, 07.05.2021

HCA Revisjon & Rådgivning AS

Richard Hynne
Statsautorisert revisor

Elektronisk signert



HCA Revisjon & Rådgivning AS • Tlf: + 47 22 08 35 10 • Henrik Ibsens gate 60c, 0255 Oslo • Romerike • Moss
firmapost@hca-revisjon.no • www.hca-revisjon.no • Foretaksregisteret NO 983 535 712 MVA
Member firm of Clarkson Hyde Global. Global support with a local touch.





Elektronisk signatur

Signert av

Hynne, Richard

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

07.05.2021 15.24.42

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RESULTATREGNSKAP

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
2020	2019	Note	2020	2019
Driftsinntekter				
-	-		75 109 142	75 981 885
8 381 498	4 815 000	14	4 491 498	5 021 000
8 381 498	4 815 000		79 600 640	81 002 885
Driftskostnader				
12 800 169	5 016 319	8	12 800 169	8 348 261
-	-		12 352 063	14 284 191
117 346	110 579	2	14 572 530	14 367 395
2 959 964	2 957 636	14	1 726 943	3 521 149
15 877 479	8 084 534		41 451 705	40 520 996
-7 495 981	-3 269 534		38 148 935	40 481 889
Finansposter				
3 104	28 322		34 517	113 907
1 259	-156		1 259	-155
29 711 890	31 430 465		-	-
-282 984	-930 808		-	-
-1 611 389	-1 012 240		-24 399 236	-25 006 053
-34 847	-		-449 493	-919
27 787 033	29 515 583		-24 812 953	-24 893 220
20 291 052	26 246 049		13 335 982	15 588 669
4 474 809	5 005 431	15	5 232 543	3 016 869
15 816 243	21 240 618		8 103 439	12 571 800
15 816 243	21 240 618		8 103 439	12 571 800
Som er brukt til:				
-	15 600 000			
-	-			
-	-			
15 816 243	5 640 618			
15 816 243	21 240 618			





BALANSE

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
31.12.2020	31.12.2019	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
<i>Immaterielle eiendeler:</i>				
717 030	-	15	-	-
<i>Varige driftsmidler:</i>				
-	-	2,13	536 346 914	519 742 160
770 886	482 232	2	770 886	482 232
<i>Finansielle anleggsmidler:</i>				
69 997 473	51 922 857	3	-	-
44 105 827	44 255 200	4	44 273 827	44 423 200
10 279 208	10 144 309	6	10 279 208	10 144 309
125 870 424	106 804 598		591 670 835	574 791 901
OMLØPSMIDLER				
<i>Fordringer:</i>				
1 108 333	-		2 328 472	1 515 918
1 395 912	5 150 709	11	2 368 873	8 173 752
<i>Bankinnskudd, konianter og lignende:</i>				
585 297	587 634	5	2 156 396	5 318 319
3 089 542	5 738 343		6 853 741	15 007 989
128 959 966	112 542 941		598 524 576	589 799 890
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
<i>Innskutt egenkapital:</i>				
2 500 000	2 500 000	9,10	2 500 000	2 500 000
<i>Opptjent egenkapital:</i>				
46 200 380	52 263 645	9	-	-
-	-	9	-41 165 990	-27 386 061
48 700 380	54 763 645		-38 665 990	-24 886 061
LANGSIKTIG GJELD				
<i>Avsetninger for forpliktelser:</i>				
-	-3 676 546	8	-	-3 676 546
-	114 000	15	50 590 260	50 663 556
<i>Annen langsiktig gjeld:</i>				
-	-	12,13	500 000 000	500 000 000
-	-		291 582	460 632
-	-3 562 546		550 881 842	547 447 642
KORTSIKTIG GJELD				
937 451	52 903		4 253 822	2 192 479
5 305 841	4 522 207	15	5 305 841	4 522 206
636 579	754 752		636 579	2 022 126
-	-		1 148 258	1 511 737
343 195	73 360		343 195	73 360
4 960 906	16 371 678	7	-	-
68 075 614	39 566 942	11	74 621 029	56 916 401
80 259 586	61 341 842		86 308 724	67 238 309
128 959 966	112 542 941		598 524 576	589 799 890

Sandvika, den 31. desember 2020 / 05.05 2021

I styret for Andenæs Eiendom AS

Kristoffer E. Andenæs
Styrets leder

Wincent Haga
Daglig leder

Karen E. Andenæs

Kristine B. Andenæs





KONTANTSTRØMOPPSTILLING

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN	
2020	2019	2020	2019
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>			
20 291 052	26 246 049	13 335 982	15 588 669
-4 522 207	-4 836 053	-4 522 207	-4 895 838
117 346	110 579	14 572 530	14 367 395
34 847	-	-2 201	-
3 676 546	-2 307 373	3 676 546	-2 307 373
-1 108 333	-	-812 554	647 477
3 754 797	-4 008 216	5 804 879	-3 495 268
884 548	-40 030	2 061 343	-2 189 602
17 249 564	10 001 824	16 221 580	14 337 403
40 378 160	25 166 780	50 335 898	32 052 863
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			
-406 000	-	-31 465 937	-5 564 683
-	-	-	-
-134 899	-168 161	-134 899	-168 161
4 222 573	-	151 573	-
-	176 994	-	518 812
3 681 674	8 833	-31 449 263	-5 214 032
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-	-	-	-
-	-	-	-
-21 879 508	-25 600 000	-21 879 508	-25 600 000
-22 182 664	-	-	-
-	-	-169 050	-625 606
-44 062 172	-25 600 000	-22 048 558	-26 225 606
-2 338	-424 387	-3 161 923	613 225
587 635	1 012 022	5 318 319	4 705 094
-2 338	-424 387	-3 161 923	613 225
585 297	587 635	2 156 396	5 318 319





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle datterselskaper.

Pr. 31.12. består konsernet Andbell av følgende underkonserner og datterselskaper: *Andenæsgårdene Bærum konsernet (100%)* og *Bentsebrugårdene AS (100%)*.

Andenæsgårdene Bærum konsernet består av følgende datterselskaper: *Ekornrudgården AS (100%)*, *Kjørbokollen Kontorbygg AS (100%)*, *Sandvika Parkeringsselskap AS (100%)*, *RHV18 AS (100%)*, *Løkketangen 20 AS (100%)*, *Hamang Kontorsenter* og *Hamang Næringsssenter AS (100%)*.

Alle interne transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Aksjer og andeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for aksje/andelen og bokført verdi av netto eiendeler på kjøpstidspunktet er henført til de enkelte balanseposter og avskrives med gjennomsnittelig 2,5%.

Konsernet har avhendt datterselskapet Andenæs Forvaltning AS i løpet av regnskapsåret. Resultat opptjent i eierperioden er ikke innarbeidet i konsernregnskapet med bakgrunn at det ikke vil påvirke konsernets stilling i vesentlig grad.

VURDERINGS- OG KLASIFISERINGS-PRINSIPPER.

Hovedregel

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert 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 er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert 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 er vurdert til det 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

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Aksjer

Aksjer i datterselskaper og andre selskaper er vurdert etter kostmetoden, men er nedskrevet til virkelig verdi hvor denne er lavere enn kostpris.

Valuta

Bankinnskudd i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner etter valutakursen på balansedagen

Avskrivbare eiendeler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til kostpris med fradrag for årets og tidligere års av- og nedskrivninger. Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt over antatt økonomisk levetid. For fast eiendom som skal rives på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan er lineære avskrivninger satt til null. For tekniske installasjoner benyttes 4% lineære avskrivninger. Tillagte merverdier avskrives dog med gjennomsnittelig 2,5%, jfr konsolideringsprinsipper.

Finansielle instrumenter

Selskapet har inngått rentebytteavtale for styring av finansiell risiko. Verdiendring på rentebytteavtalen regnskapsføres ikke dersom avtalen vurderes å effektivt redusere renterisiko knyttet til selskapets gjeld til kredittinstitusjoner.

Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet for skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/ skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller på regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Inntektsføringsprinsipper

Leieinntekter inntektsføres på opptjeningstidspunktet. Fakturerte felleskostnader er nettoført mot de henførbare kostnadene slik at kun gårdeiers andel av felleskostnadene framkommer som en driftskostnad. Gevinster ved salg av eiendommer er inkludert som en ordinær resultatpost, og vil kunne variere sterkt fra et år til et annet.

Vedlikeholdskostnader og påkostninger på eiendommer

Løpende vedlikehold utgiftsføres direkte, mens påkostninger og strukturelle endringer aktiveres og avskrives sammen med byggene.

Pensjon

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld er bokført til kostpris.





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

NOTE 2: TOMTER, BYGNINGER, ANNEN FAST EIENDOM OG ANDRE DRIFTSMIDLER

	ANDENÆS EIENDOM KONSERN				
	Bygninger				Anlegg u/ utførelse
	Tomter	inkl. tekniske installasjoner	Ombygg/ inventar mv	Sum næring	
Anskaffelseskost 1.1.	50 586 752	578 391 718	3 336 080	632 314 550	5 420 245
Tilgang	-	7 707 491	-	7 707 491	23 737 933
Avgang	-	-	-	-	-385 487
Anskaffelseskost 31.12.	50 586 752	586 099 209	3 336 080	640 022 041	28 772 691
Avskrevet 1.1.	-	116 850 918	3 323 168	120 174 086	-
Tilbakeført ved avgang	-	-	-	-	-
Årets ordinære avskrivning	-	14 442 273	12 912	14 455 185	-
Avskrevet 31.12.	-	131 293 191	3 336 080	134 629 271	-
Bokført verdi 31.12.	50 586 752	454 806 018	-	505 392 770	28 772 691

	KONSERN		ANDENÆS EIENDOM AS OG KONSERN
	Boliger	Sum eiendom	Andre driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1.	2 181 453	639 916 248	869 261
Tilgang	-	31 445 424	406 000
Avgang	-	-385 487	-
Anskaffelseskost 31.12.	2 181 453	670 976 185	1 275 261
Avskrevet 1.1.	-	120 174 086	387 029
Tilbakeført ved avgang	-	-	-
Årets ordinære avskrivning	-	14 455 185	117 346
Avskrevet 31.12.	-	134 629 271	504 375
Bokført verdi 31.12.	2 181 453	536 346 914	770 886

Spesifikasjon av næringseiendommer pr. 31.12.:

Bærum:		
Løkketangen 20	Kontor	51 059 904
Rådmann Halmrastsvei 7	Kontor/butikk	83 568 079
Rådmann Halmrastsvei 9	Kontor/butikk	68 832 188
Rådmann Halmrastsvei 16	Kontor/butikk	4 895 394
Eivind Lychesvei 13-19	Kontor/butikk	105 604 619
Hamangskogen 60	Kontor	72 316 496
Kjørbokollen 30	Kontor	57 813 377
Kinoveien 7	Parkering	2 402 913
Rådmann Halmrastsvei 18	Kontor/butikk	58 899 796
		<u>505 392 770</u>

Spesifikasjon av boligeiendommer pr. 31.12.:

Oslo:	
Ullevålsveien 111	172 285
Bærum:	
Kjørbokollen 25	2 009 168
	<u>2 181 453</u>

NOTE 3: AKSJER I DATTERSELSKAPER

ANDENÆS EIENDOM AS					
	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.	Årsresultat 2020	Verdi i balansen
Andenæsgårdene Bærum konsernet	Bærum	100 %	-20 350 596	17 131 532	65 140 473
Bentsebrugårdene AS	Bærum	100 %	4 706 025	145 039	4 857 000
Sum					69 997 473

NOTE 4: ANDRE AKSJER

ANDENÆS EIENDOM AS					KONSERN	
	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Verdi i balansen	Virkelig verdi	Verdi i balansen	Virkelig verdi
Mandship Holding AS	Bærum	50 %	37 822 471	37 822 471	37 822 471	37 822 471
Hamang Tomtebank AS	Bærum	44 %	21 870	21 870	21 870	21 870
Rebio Technologies LTD	England	6 %	6 261 486	6 261 486	6 261 486	6 261 486
Vårt Sandvika AS	Bærum				168 000	168 000
Sum			44 105 827	44 105 827	44 273 827	44 273 827





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

NOTE 5: BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER

ANDENÆS EIENDOM AS		
Bankinnskudd mm. omfatter budne skattetrekkmidler med kr:	NOK	410 555

NOTE 6: UTLÅN

ANDENÆS EIENDOM AS OG KONSERN

Andenæs Eiendom AS har en fordring på konkursboet til TMO Renewables Ltd på GBP 1.310.457. Fordringen er nedskrevet med GBP 393.137 i 2013. Det vil bli reist rettsak mot selskapets tidligere styre, og denne er finansiert av tredjepart.

Andenæs Eiendom AS har et aksjonærlån på NOK 857.664 til Hamang Tomtebank AS.

Lånet er ikke forrentet i 2020, og det er ikke stillet sikkerhet.

Andenæs Eiendom AS har ytet et lån på NOK 200.000 til en tidligere forretningsforbindelse. Lånet rentebelastes til den enhver tid gjeldene nomrenten i arbeidsforhold, og det er stillet sikkerhet i en leilighet på Kjørbokollen i Bærum Kommune.

NOTE 7: MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

ANDENÆS EIENDOM AS		
	Annen kortsiktig gjeld	
	31.12.2020	31.12.2019
Bentsebrugårdene AS	4 960 906	5 265 202
Sum	4 960 906	5 265 202

Når det ikke er avtalt tilbakebetalingstidspunkt for mellomværende innen konsernet, blir gjelden klassifisert som kortsiktig.

NOTE 8: LØNN OG PENSJONSFORPLIKTELSER, YTELSE TIL LEDENDE PERSONER

Lønn/pensjon:

	ANDENÆS EIENDOM AS		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Lønninger	6 104 616	4 511 281	6 104 616	7 277 006
Folketrygdavgift	930 313	1 056 628	930 313	1 459 616
Pensjonskostnader og andre ytelser	5 765 240	-551 590	5 765 240	-388 361
Sum	12 800 169	5 016 319	12 800 169	8 348 261

Andenæs Eiendom AS har i regnskapsåret hatt gjennomsnittlig 4 ansatte.

Andenæs Eiendom AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne lov. Den årlige premien anses som årets pensjonskostnad.

Andenæs Eiendom AS sa i 2020 opp avtale om ytelsespensjon. Ansatte i ordningen fikk overført opptjent pensjon til fripoliser. Balanseført pensjon pr 01.01. er i sin helhet resultatført.

Styret:

Andenæs Eiendom AS sitt styret har ikke mottatt ytelser i løpet av regnskapsåret.

Daglig leder:

Andenæs Eiendom AS sin daglig leder har fått utbetalt lønn med NOK 2.102.482.

I tillegg er det innbetalt NOK 59.260 til pensjonsordning.

Revisor:

Andenæs Eiendom AS har kostnadsført revisjonshonorar med NOK 55.313, og øvrig bistand med NOK 18.437.

På konsernivå er det kostnadsført revisjonshonorar på NOK 307.337, og øvrig bistand med NOK 44.929.





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

NOTE 9: ENDRING AV EGENKAPITAL

ANDENÆS EIENDOM AS			
	Aksje- kapital	Opptjent annen egenkapital	Egen- kapital
Egenkapital pr. 31.12.2019	2 500 000	52 263 645	54 763 645
Tilleggsutbytte 2020		-21 879 508	-21 879 508
Årsresultat 2020		15 816 243	15 816 243
Egenkapital pr. 31.12.2020	2 500 000	46 200 380	48 700 380

ANDENÆS EIENDOM KONSERN			
	Aksje- kapital	Udekket tap	Egen- kapital
Egenkapital pr. 31.12.2019	2 500 000	-27 386 061	-24 886 061
Tilleggsutbytte 2020		-21 879 508	-21 879 508
Årsresultat 2020		9 954 588	9 954 588
Egenkapital pr. 31.12.2020	2 500 000	-39 314 841	-36 814 841

NOTE 10: AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital på kr 2.500.000,- består av 1.500 A-aksjer pålydende kr 1,-, og 2.498.500 B-aksjer pålydende kr 1,-. A-aksjene har 1.000 stemmer hver, mens B-aksjene har 1 stemme hver. For øvrig er aksjene likestilt.

Aksjonærer pr 31.12.:	Antall	Eierandel
Kjell Andenæs	1 500 A-aksjer	0,1 %
Kjell Andenæs	499 877 B-aksjer	20 %
Karen Elisabeth Andenæs	259 571 B-aksjer	10 %
Kristoffer Erling Andenæs	409 571 B-aksjer	16 %
Kristine Barbro Andenæs	259 571 B-aksjer	10 %
TIK Investering AS	150 000 B-aksjer	6 %
Aspestrand AS	150 000 B-aksjer	6 %
Sum	1 730 090	69,1 %
Øvrige aksjonærer (< 5 %)	769 910 B-aksjer	30,9 %
Sum	2 500 000	100,0 %

NOTE 11: ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER OG ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	ANDENÆS EIENDOM AS		KONSERN	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Andre kortsiktige fordringer:				
Fordringer på samarbeidende selskaper etc.	-	2 735 250	-	1 213 523
Fordring på fylkesskattesjefen	442 734	644 643	442 734	644 643
Andre fordringer og tidsavgrensninger	953 178	1 770 816	1 926 139	6 315 586
Sum andre kortsiktige fordringer	1 395 912	5 150 709	2 368 873	8 173 752
Annen kortsiktig gjeld:				
Gjeld til samarbeidende selskaper etc.	67 260 799	38 956 456	67 260 799	47 028 300
Påløpt rente	-	-	1 429 968	3 063 778
Vedlikeholdsfond	-	-	1 810 000	1 810 000
Annen gjeld og tidsavgrensninger	814 815	610 485	4 120 262	5 013 327
Sum annen kortsiktig gjeld	68 075 614	39 566 941	74 621 029	56 915 405





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

NOTE 12: GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER / FINANSIELLE DERIVATER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets utgang:		
Pantelån	-	-

Finansielle derivater

Ved årsslutt hadde konsernet følgende rentebytteavtaler:

Beløp	Konsernet betaler	Konsernet mottar	Forfall	
200 000 000	Fast 2,7250 %	NIBOR 3 mnd.	15.12.2024	Fast beløp
100 000 000	Fast 1,5450 %	NIBOR 3 mnd.	04.03.2030	Fast beløp
100 000 000	Fast 2,2985 %	NIBOR 3 mnd.	03.07.2028	Fast beløp
100 000 000	Fast 2,5825 %	NIBOR 3 mnd.	Fra 01.07.2023 til 01.07.2028	Fast beløp
100 000 000	Fast 1,6500 %	NIBOR 3 mnd.	Fra 09.03.2025 til 11.03.2030	Fast beløp

NOTE 13: PANTSTILLELSER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld som er sikret ved pant og lignende:		
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner og andre pantelån</i>	500 000 000	500 000 000
Bokført verdi av eiendommene stillet som pant	505 392 770	512 140 464

NOTE 14: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

ANDENÆS EIENDOM AS
Det er i løpet av regnskapsåret fakturert totalt kr. 3.870.000 i administrasjonshonorar til selskapets datterselskaper. Selskapet har videre kostnadsført husleie på kr 753.000 til Andenæsgårdene Bærum AS.





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

NOTE 15: SKATT

ANDENÆS EIENDOM AS			
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
Betalbar skatt			5 305 841
Endring utsatt skattefordel			-831 033
			4 474 809
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:			
Resultat før skattekostnad		20 291 052	
Permanente forskjeller:			
<i>Ikke fradragberettigede gaver</i>			8 100
<i>Rentekostnad på restskatt</i>			6 038
<i>Regnskapsmessig tap ved realisasjon av aksjer</i>			34 847
Endring midlertidige forskjeller			3 777 423
Årets skattegrunnlag			24 117 460
Betalbar skatt på årets resultat			5 305 841
Spes. av grunnlag for utsatt skatt (-fordel):	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Forskjeller som utlignes:			
<i>Skatteøkende forskjeller:</i>			
Varige driftsmidler	93 035	147 832	-54 797
Langsiktige fordringer i utenlandsk valuta	-	-	-
Pensjonsforpliktelse	-	3 676 546	-3 676 546
Gevinstkonto	184 320	230 400	-46 080
<i>Skattereduserende forskjeller:</i>			
Lån	-3 536 584	-3 536 584	-
Netto skatteøkende (-reduser.) forskjeller	-3 259 229	518 194	-3 777 423
Utsatt skatt (-skattefordel (22%))	-717 030	114 003	-831 033

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
	31.12.2020	31.12.2019
Utsatt skatt:		
På selskapsnivå	40 273 046	41 884 492
På konsernnivå	11 493 462	11 806 466
Utsatt skattefordel:		
På selskapsnivå	-1 176 248	-3 027 398
På konsernnivå	-	-
Netto utsatt skatt	50 590 260	50 663 560
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på selskapsnivå		5 305 841
		5 305 841
Skattekostnad:		
Betalbar skatt		5 305 841
Endring utsatt skatt/skattefordel		-73 300
Sum årets skattekostnad		5 232 543





Verification

Transaction 09222115557446401911

Document

Andenæs Eiendom AS - Konsernregnskap 2020 120421

komplett

Main document

9 pages

Initiated on 2021-05-06 11:24:37 CEST (+0200) by Atle

Sten (AS2)

Finalised on 2021-05-07 11:31:37 CEST (+0200)

Initiator

Atle Sten (AS2)

Andenæs Eiendom AS

atle.sten@andenaes.no

99350426

Signing parties

Wincent Haga (WH2)

wha@andenaes.no

Signed 2021-05-06 11:37:54 CEST (+0200)

Kristine B. Andenæs (KBA2)

kristine@andenaes.no

Signed 2021-05-06 13:29:22 CEST (+0200)

Kristoffer E. Andenæs (KEA3)

kristoffer@andenaes.no

Signed 2021-05-07 11:31:37 CEST (+0200)

Karen E. Andenæs (KEA4)

karenande@hotmail.com

Signed 2021-05-06 23:33:51 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

