



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lene Bauer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2021

### 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, 30.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 665 072	3 547 840
Annen driftsinntekt		3 806	512
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 668 878</b>	<b>3 548 352</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	5	917 720	917 720
Annen driftskostnad	2	857 301	695 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 775 022</b>	<b>1 612 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 893 856</b>	<b>1 935 528</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			679
Annen renteinntekt		2 166	6 677
Annen finansinntekt		240	420
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 406</b>	<b>7 776</b>
Annen rentekostnad		1 320 203	1 579 236
Annen finanskostnad		2 000	2 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 322 203</b>	<b>1 581 236</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 319 796</b>	<b>-1 573 460</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>574 060</b>	<b>362 068</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	126 293	79 655
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag		576 024	363 952
Overført til/fra annen egenkapital	6	-128 257	-81 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 7	43 395 302	44 295 522
Maskiner og anlegg	5		
Anlegg under utførelse	5	2 175 090	2 175 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	140 000	157 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>45 710 392</b>	<b>46 628 112</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>45 710 392</b>	<b>46 628 112</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		
Kundefordringer konsern	7	80 557	
Andre kortsiktige fordringer			58 913
Fordringer på selskap i samme konsern	3	4 216 593	4 157 744
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 297 150</b>	<b>4 216 656</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 855	1 602
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 855</b>	<b>1 602</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 307 005</b>	<b>4 218 258</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 017 397</b>	<b>50 846 370</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	1		
Annen innskutt egenkapital	6	2 441 635	1 865 611
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 441 635</b>	<b>3 865 611</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	10 607 061	10 735 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 607 061</b>	<b>10 735 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 048 696</b>	<b>14 600 929</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	1 676 092	1 712 267
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 676 092</b>	<b>1 712 267</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	32 812 500	34 218 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 812 500</b>	<b>34 218 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 488 592</b>	<b>35 931 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 009	62 319
Betalbar skatt	10		
Skyldige offentlige avgifter		98 215	
Kortsiktig konserngjeld		162 468	102 653
Annen kortsiktig gjeld		191 417	149 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>480 108</b>	<b>314 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 968 701</b>	<b>36 245 441</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 017 397</b>	<b>50 846 370</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 219856

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Lene Bauer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 08.05.2021



Organisasjonsnr: 990 679 231  
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 665 072	3 547 840
Annen driftsinntekt		3 806	512
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 668 878</b>	<b>3 548 352</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	5	917 720	917 720
Annen driftskostnad	2	857 301	695 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 775 022</b>	<b>1 612 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 893 856</b>	<b>1 935 528</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			679
Annen renteinntekt		2 166	6 677
Annen finansinntekt		240	420
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 406</b>	<b>7 776</b>
Annen rentekostnad		1 320 203	1 579 236
Annen finanskostnad		2 000	2 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 322 203</b>	<b>1 581 236</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 319 796</b>	<b>-1 573 460</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	126 293	79 655
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		576 024	363 952
Overført til/fra annen egenkapital	6	-128 257	-81 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>





Organisasjonsnr: 990 679 231  
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 10

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 5, 7 43 395 302 44 295 522

Maskiner og anlegg 5

Anlegg under utførelse 5 2 175 090 2 175 090

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner o.

l. 5 140 000 157 500

**Sum varige driftsmidler 5 45 710 392 46 628 112**

**Sum anleggsmidler 45 710 392 46 628 112**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 7

Kundefordringer konsern 7 80 557

Andre kortsiktige fordringer 58 913

Fordringer på selskap i samme konsern 3 4 216 593 4 157 744

**Sum fordringer 4 297 150 4 216 656**

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 9 855 1 602

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 9 855 1 602**

**Sum omløpsmidler 4 307 005 4 218 258**

**SUM EIENDELER 50 017 397 50 846 370**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1, 6 2 000 000 2 000 000

Beholdning av egne aksjer 1

Annen innskutt egenkapital 6 2 441 635 1 865 611



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 441 635</b>	<b>3 865 611</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	10 607 061	10 735 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 607 061</b>	<b>10 735 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 048 696</b>	<b>14 600 929</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	1 676 092	1 712 267
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 676 092</b>	<b>1 712 267</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	32 812 500	34 218 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 812 500</b>	<b>34 218 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 488 592</b>	<b>35 931 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 009	62 319
Betalbar skatt	10		
Skyldige offentlige avgifter		98 215	
Kortsiktig konserngjeld		162 468	102 653
Annen kortsiktig gjeld		191 417	149 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>480 108</b>	<b>314 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 968 701</b>	<b>36 245 441</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 017 397</b>	<b>50 846 370</b>



Organisasjonsnr: 990 679 231  
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

1

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	1000.00	2000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NorgesEiendom AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret			

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Alfr. Andersen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Alfr. Andersen Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 447 767. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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.

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

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

- identifiserer og anslår 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: E21WS-8TSCF-YE05Q-ZTEU8-KN254-2QQLF



Revisors beretning - 2020  
Alfr. Andersen Eiendom AS

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 den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### 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, 23. mars 2021  
KPMG AS

Stein Erik Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E21WS-8TSCF-YE05Q-ZTEU8-KN254-ZQQLF



# 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."

## Stein Erik Lund

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5993-4-1583118

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-03-24 19:09:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: E21WS-8TSCF-YE05Q-ZTEU8-KN254-2QQL

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/validate>



## Årsregnskap 2020

### Alfr. Andersen Eiendom AS

**Innhold:**

**Resultat**  
**Balanse**  
**Noter**  
**Revisors beretning**

Org.nr: 990 679 231



## Alfr. Andersen Eiendom AS

### Resultatregnskap

<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>NOTE</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekter		3 665 072	3 547 840
Annen driftsinntekt		3 806	512
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 668 878</b>	<b>3 548 352</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	5	917 720	917 720
Annen driftskostnad	2	857 301	695 104
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 775 022</b>	<b>1 612 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 893 856</b>	<b>1 935 528</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	679
Annen renteinntekt		2 166	6 677
Annen finansinntekt		240	420
Annen rentekostnad		1 320 203	1 579 236
Annen finanskostnad		2 000	2 000
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-1 319 796</b>	<b>-1 573 460</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>574 060</b>	<b>362 068</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	126 293	79 655
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)		576 024	363 952
Overført til/fra annen egenkapital	6	-128 257	-81 539
<b>Sum overføringer</b>		<b>447 767</b>	<b>282 413</b>



## Alfr. Andersen Eiendom AS

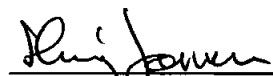
Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 7	43 395 302	44 295 522
Anlegg under utførelse	5	2 175 090	2 175 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	140 000	157 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>45 710 392</b>	<b>46 628 112</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>45 710 392</b>	<b>46 628 112</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer konsern	7	80 557	0
Andre kortsiktige fordringer		0	58 913
Fordringer på selskap i samme konsern	3	4 216 593	4 157 744
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 297 150</b>	<b>4 216 656</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>9 855</b>	<b>1 602</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 307 005</b>	<b>4 218 258</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 017 397</b>	<b>50 846 370</b>

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 6	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	2 441 635	1 865 611
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 441 635</b>	<b>3 865 611</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	10 607 061	10 735 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 607 061</b>	<b>10 735 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 048 696</b>	<b>14 600 929</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	10	1 676 092	1 712 267
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 676 092</b>	<b>1 712 267</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	32 812 500	34 218 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 812 500</b>	<b>34 218 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		162 468	102 653
Leverandørgjeld		10 946	28 729
Leverandørgjeld konsern		17 063	33 590
Skyldige offentlige avgifter		98 215	0
Annen kortsiktig gjeld		191 417	149 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>480 108</b>	<b>314 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 968 701</b>	<b>36 245 441</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 017 397</b>	<b>50 846 370</b>

Drammen, 23/3 -2021  
Styret i Alfr. Andersen Eiendom AS  
Jon Kummen  
styreleder/daglig leder  
Henging Jørnsen  
styremedlem



## Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### Note 0 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 31.12.2020, og er i samsvar med god regnskapskikk.

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 regnskapskikk 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.



## Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

### **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 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 utraneringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering av avskrivningsplaner og utraneringsverdi. 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 forretningskikk.

### **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 NorgesEiendom AS (org.nr. 996 340 252). Konsernregnskap utarbeides her og vil være tilgjengelig i selskapets lokaler i Drammen.

NorgesEiendom AS er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250). 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 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
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>		<b>2 000 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NorgesEiendom AS	2 000	100,0	100,0

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

#### Lønnskostnad

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret. Det er ikke ytet lån eller gitt noen form for sikkerhetsstillelser til styret.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2020 utgjør kr 14 049.  
Kostnadsført andre honorarer til revisor er kr 24 854.  
Beløp er ekskl. mva.

### Note 3 Konsernkontoordning

Av samlet gjeld-/fordring+ til konsernselskap pr 31.12.2020 utgjør kr 4 216 593 andel av konsernkontoordning. Selskapet inngår i NorgesEiendom AS sin konsernkontoordning i Danske Bank. Konsernkontosystemet er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for konsernet. Selskapet er solidarisk ansvarlig for trekk på konsernkontoen. Det blir beregnet renter ut i fra hva den enkelte speilkontoen viser i banken. Andel av ordningen er klassifisert som kortsiktig fordring eller kortsiktig gjeld til konsernselskap ut i fra underliggende selskap sin saldo på balansedagen. Samlet saldo på konsernkonto pr 31.12.2020 er netto innskudd på kr 1 787 959.

### Note 4 Annen langsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 812 500	34 218 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>32 812 500</b>	<b>34 218 750</b>

Lånet forfaller i sin helhet i innen 5 år etter balansedagen.

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

**Note 5 Anleggsmidler**

	Bygninger	Tomter	Anlegg under utførelse
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	44 275 380	15 000 000	2 175 090
= <b>Anskaffelseskost 31.12.20</b>	<b>44 275 380</b>	<b>15 000 000</b>	<b>2 175 090</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	15 951 466		
= <b>Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>28 323 914</b>	<b>15 000 000</b>	<b>2 175 090</b>
Årets ordinære avskrivninger	889 452		
Økonomisk levetid	10-50 år		

	Teknisk anlegg	Kraner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	107 681	175 000	61 733 151
= <b>Anskaffelseskost 31.12.20</b>	<b>107 681</b>	<b>175 000</b>	<b>61 733 151</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	36 294	35 000	16 022 759
= <b>Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>71 387</b>	<b>140 000</b>	<b>45 710 392</b>
Årets ordinære avskrivninger	10 768	17 500	917 720
Økonomisk levetid	10 år	10 år	

**Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
01.01.	2 000 000	1 865 611	10 735 318	14 600 929
Årets resultat			447 767	447 767
Mottatt /Avgitt konsernbidrag		576 024	-576 024	0
<b>31.12.</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 441 635</b>	<b>10 607 061</b>	<b>15 048 696</b>

**Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.**

Bokført gjeld som er sikret ved pant

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 812 500	34 218 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>32 812 500</b>	<b>34 218 750</b>

Lånet forfaller til betaling i 2022

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for langsiktig lån.

	2020	2019
Eiendom	43 323 914	44 213 367
Fordringer	0	-108 646
<b>Totalt</b>	<b>43 323 914</b>	<b>44 104 721</b>

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

**Note 10 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	162 468	102 653
Endring i utsatt skatt	-36 175	-22 998
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>126 293</b>	<b>79 655</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	574 060	362 068
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	164 432	104 537
Avgitt konsernbidrag	-738 492	-466 605
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	162 468	102 653
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-162 468	-102 653
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	574 060	362 068
Beregnet skatt av resultat før skatt	126 293	79 655
<b>Sum</b>	<b>126 293</b>	<b>79 655</b>
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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	28 910 742	29 075 174	164 432
<b>Sum</b>	<b>28 910 742</b>	<b>29 075 174</b>	<b>164 432</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-21 292 144	-21 292 144	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>7 618 598</b>	<b>7 783 030</b>	<b>164 432</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 676 092</b>	<b>1 712 267</b>	<b>36 175</b>