



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 076 932
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ANDSELV NÆRINGSTOMT AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 03.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Andre driftskostnader	1, 3	44 847	45 558
Sum kostnader		44 847	45 558
Driftsresultat		-44 847	-45 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296	267
Sum finansinntekter		296	267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	43 689	52 592
Annen rentekostnad		27 395	33 204
Sum finanskostnader		71 084	85 796
Netto finans		-70 788	-85 529
Ordinært resultat før skattekostnad		-115 636	-131 087
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-25 440	-28 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		-90 196	-102 248
Årsresultat		-90 196	-102 248
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-90 196	-102 248
Totalresultat		-90 196	-102 248
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-90 196	-102 248
Sum overføringer og disponeringer		-90 196	-102 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	162 234	136 794
Sum immaterielle eiendeler		162 234	136 794
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	3 081 620	3 081 620
Sum varige driftsmidler		3 081 620	3 081 620
Sum anleggsmidler		3 243 854	3 218 414
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		137 339	31 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 339	31 890
Sum omløpsmidler		137 339	31 890
SUM EIENDELER		3 381 193	3 250 304
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	565 192	474 996
Sum opptjent egenkapital		-565 192	-474 996
Sum egenkapital		-465 192	-374 996



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	1 488 997	1 403 102
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 357 387	2 222 198
Sum annen langsiktig gjeld		3 846 384	3 625 300
Sum langsiktig gjeld		3 846 384	3 625 300
Betalbar skatt	7		
Sum gjeld		3 846 384	3 625 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 381 193	3 250 304



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 180863

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 076 932
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ANDSELV NÆRINGSTOMT AS
Forretningsadresse: c/o REMA Etablering Norge AS
Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.04.2022



Organisasjonsnr: 916 076 932
ANDSELV NÆRINGSTOMT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	2		
Andre driftskostnader	1, 3	44 847	45 558
Sum kostnader		44 847	45 558
Driftsresultat		-44 847	-45 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296	267
Sum finansinntekter		296	267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	43 689	52 592
Annen rentekostnad		27 395	33 204
Sum finanskostnader		71 084	85 796
Netto finans		-70 788	-85 529
Ordinært resultat før skattekostnad		-115 636	-131 087
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-25 440	-28 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		-90 196	-102 248
Årsresultat		-90 196	-102 248
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-90 196	-102 248
Totalresultat		-90 196	-102 248
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-90 196	-102 248
Sum overføringer og disponeringer		-90 196	-102 248



Organisasjonsnr: 916 076 932
ANDSELV NÆRINGSTOMT AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 162 234 136 794
Sum immaterielle eiendeler 162 234 136 794

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 2, 8 3 081 620 3 081 620
Sum varige driftsmidler 3 081 620 3 081 620

Sum anleggsmidler 3 243 854 3 218 414

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 137 339 31 890
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 137 339 31 890

Sum omløpsmidler 137 339 31 890

SUM EIENDELER 3 381 193 3 250 304

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 6 100 000 100 000
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 6 565 192 474 996
Sum opptjent egenkapital -565 192 -474 996

Sum egenkapital -465 192 -374 996

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån 5 1 488 997 1 403 102
Gjeld til

kredittinstitusjoner 5 2 357 387 2 222 198
Sum annen langsiktig gjeld 3 846 384 3 625 300



Sum langsiktig gjeld		3 846 384	3 625 300
Betalbar skatt	7		
Sum gjeld		3 846 384	3 625 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 381 193	3 250 304



Organisasjonsnr: 916 076 932
ANDSELV NÆRINGSTOMT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Andselv Næringstomt AS

Org.nr. 916 076 932



Årsberetning 2021 for Andselv Næringstomt AS

Virksomhetens art

Andselv Næringstomt AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

Andselv Næringstomt AS hadde i 2021 et årsresultat på NOK -90 196. Styret foreslår årets resultat på NOK -90 196 overført udekket tap. Selskapet har pr. 31.12.2021 tapt hele sin aksjekapital, men har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets underliggende investeringer, slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Selskapets aksjonærer er innstilt på å styrke selskapets kapital om dette blir nødvendig.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Andselv Næringstomt AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Jørn Egil Andreassen
styreleder

Ketil Jøssund
styremedlem



Resultatregnskap			
Andselv Næringstomt AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Andre driftskostnader	1, 3	-44 847	-45 558
Sum driftskostnader		-44 847	-45 558
Driftsresultat		-44 847	-45 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		296	267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-43 689	-52 592
Annen rentekostnad		-27 395	-33 204
Resultat av finansposter		-70 788	-85 529
Resultat før skattekostnad		-115 636	-131 087
Skattekostnad på ordinært resultat	7	25 440	28 839
Ordinært resultat		-90 196	-102 248
Årsresultat		-90 196	-102 248
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	-90 196	-102 248
Sum overføringer		-90 196	-102 248



Balanse			
Andselv Næringstomt AS			
EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	<u>162 234</u>	<u>136 794</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>162 234</u>	<u>136 794</u>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	<u>3 081 620</u>	<u>3 081 620</u>
Sum varige driftsmidler		<u>3 081 620</u>	<u>3 081 620</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 243 854</u>	<u>3 218 414</u>
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>137 339</u>	<u>31 890</u>
Sum omløpsmidler		<u>137 339</u>	<u>31 890</u>
Sum eiendeler		<u>3 381 193</u>	<u>3 250 304</u>
Andselv Næringstomt AS		Side 4	



Balanse			
Andselv Næringstomt AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-565 192	-474 996
Sum opptjent egenkapital		-565 192	-474 996
Sum egenkapital		-465 192	-374 996
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til aksjonær	5	1 488 997	1 403 102
Gjeld til konsernselskap	5	2 357 387	2 222 198
Sum annen langsiktig gjeld		3 846 384	3 625 300
Sum gjeld		3 846 384	3 625 300
Sum egenkapital og gjeld		3 381 193	3 250 304
Oslo, 17.03.2022			
_____ Jørn Egil Andreassen styreleder		_____ Ketil Jøssund styremedlem	
_____ Morten Støversteen Dybvik styremedlem			
Andselv Næringstomt AS		Side 5	



Andselv Næringstomt AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 22.09.2015 og eies 61% av Reitan Eiendom AS og 39% av Harstad Finans AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Andselv Næringstomt AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3 081 620	3 081 620
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 081 620	3 081 620
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balansført verdi 31.12	3 081 620	3 081 620

Årets avskrivninger Avskrives ikke

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	14 494	13 250
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	14 494	13 250

Tall er inkl. mva.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 61% av Reitan Eiendom AS og 39% av Harstad Finans AS.



Andselv Næringstomt AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Aksjonær	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	2 357 387	2 222 198	0	0
Aksjonær	1 488 997	1 403 102	0	0

Langsiktig mellomværende renteberegnes etter markedsmessige vilkår.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01.	100 000	-474 996	-374 996
Årets resultat	0	-90 196	-90 196
Pr. 31.12	100 000	-565 192	-465 192

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2021, men styret har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets prosjekt slikt at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Andselv Næringstomt AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Andselv Næringstomt AS

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Gevinst-/ tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	737 426	621 790
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	737 426	621 790
Utsatt skattefordel i balansen	-162 234	-136 794
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-25 440	-28 839
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	-25 440	-28 839

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2021 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Andselv Næringsseiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Andselv Næringsseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 17. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-17 17:25:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NEFET-CVOK2-SK3Q6-PDQEA-DACIS-GXLCQ

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>



 Legally signed by
Morten Sløversteen Dybvik
2022-03-17

 Legally signed by
Ketil Jøssund
2022-03-17

 Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Årsregnskap 2021

Andselv Næringstomt AS

Org.nr. 916 076 932



Årsberetning 2021 for Andselv Næringsstomt AS

 Legally signed by
Morten Sløversteen Dybvik
2022-03-17

 Legally signed by
Ketil Jøssund
2022-03-17

 Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Virksomhetens art

Andselv Næringsstomt AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

Andselv Næringsstomt AS hadde i 2021 et årsresultat på NOK -90 196. Styret foreslår årets resultat på NOK -90 196 overført udekket tap. Selskapet har pr. 31.12.2021 tapt hele sin aksjekapital, men har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets underliggende investeringer, slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Selskapets aksjonærer er innstilt på å styrke selskapets kapital om dette blir nødvendig.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Andselv Næringsstomt AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Jørn Egil Andreassen
styreleder

Ketil Jøssund
styremedlem



Legally signed by
Morten Sløversteen Dybvik
2022-03-17

Legally signed by
Ketil Løssund
2022-03-17

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Resultatregnskap

Andselv Næringsstomt AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Andre driftskostnader	1, 3	-44 847	-45 558
Sum driftskostnader		-44 847	-45 558
Driftsresultat		-44 847	-45 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		296	267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-43 689	-52 592
Annen rentekostnad		-27 395	-33 204
Resultat av finansposter		-70 788	-85 529
Resultat før skattekostnad		-115 636	-131 087
Skattekostnad på ordinært resultat	7	25 440	28 839
Ordinært resultat		-90 196	-102 248
Årsresultat		-90 196	-102 248
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	-90 196	-102 248
Sum overføringer		-90 196	-102 248



Legally signed by
Morten Sløversteen Dybvik
2022-03-17

Legally signed by
Ketil Jøssund
2022-03-17

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Balanse

Andselv Næringstomt AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	162 234	136 794
Sum immaterielle eiendeler		162 234	136 794
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	3 081 620	3 081 620
Sum varige driftsmidler		3 081 620	3 081 620
Sum anleggsmidler		3 243 854	3 218 414
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		137 339	31 890
Sum omløpsmidler		137 339	31 890
Sum eiendeler		3 381 193	3 250 304



Legally signed by
Morten Støversteen Dybvik
2022-03-17

Legally signed by
Ketil Jøssund
2022-03-17

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Balanse

Andselv Næringstomt AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-565 192	-474 996
Sum opptjent egenkapital		-565 192	-474 996
Sum egenkapital		-465 192	-374 996
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til aksjonær	5	1 488 997	1 403 102
Gjeld til konsernselskap	5	2 357 387	2 222 198
Sum annen langsiktig gjeld		3 846 384	3 625 300
Sum gjeld		3 846 384	3 625 300
Sum egenkapital og gjeld		3 381 193	3 250 304

Oslo, 17.03.2022

Jørn Egil Andreassen
styreleder

Ketil Jøssund
styremedlem

Morten Støversteen Dybvik
styremedlem



Legally signed by
Morten Sløversteen Dybvik
2022-03-17

Legally signed by
Ketil Løssund
2022-03-17

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Andselv Næringstomt AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 22.09.2015 og eies 61% av Reitan Eiendom AS og 39% av Harstad Finans AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Andselv Næringstomt AS

Legally signed by
Morten Sløversteen Dybvik
2022-03-17

Legally signed by
Ketil Jøssund
2022-03-17

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3 081 620	3 081 620
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 081 620	3 081 620
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balanseført verdi 31.12	3 081 620	3 081 620

Årets avskrivninger

Avskrives ikke

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	14 494	13 250
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	14 494	13 250

Tall er inkl. mva.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 61% av Reitan Eiendom AS og 39% av Harstad Finans AS.



Andselv Næringstomt AS

Legally signed by
Morten Sløversteen Dybvik
2022-03-17

Legally signed by
Ketil Løssund
2022-03-17

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Aksjonær	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	2 357 387	2 222 198	0	0
Aksjonær	1 488 997	1 403 102	0	0

Langsiktig mellomværende renteberegnes etter markedsmessige vilkår.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01.	100 000	-474 996	-374 996
Årets resultat	0	-90 196	-90 196
Pr. 31.12	100 000	-565 192	-465 192

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2021, men styret har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets prosjekt slikt at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Andselv Næringstomt AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Andselv Næringstomt AS

Legally signed by
Morten Sløversteen Dybvik
2022-03-17

Legally signed by
Ketil Løssund
2022-03-17

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Gevinst-/ tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	737 426	621 790
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	737 426	621 790
Utsatt skattefordel i balansen	-162 234	-136 794
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-25 440	-28 839
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	-25 440	-28 839

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2021 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.