



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	941 798 845
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ANDENÆS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Løkketangen 20A 1337 SANDVIKA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	18.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 347 998	8 873 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 347 998</b>	<b>8 873 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 849 144	10 182 260
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 288	110 579
Annen driftskostnad		3 566 504	3 398 237
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 470 936</b>	<b>13 691 076</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 122 938</b>	<b>-4 818 076</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			10 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 533 932	106 278
Annen renteinntekt		161 856	182 038
Annen finansinntekt		9 796 096	24 594 739
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 491 884</b>	<b>34 883 055</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			164 953
Annen rentekostnad		4 948 065	3 880 050
Annen finanskostnad		5 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 953 065</b>	<b>4 045 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 538 819</b>	<b>30 838 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>415 881</b>	<b>26 019 976</b>
Skattekostnad på resultat		-2 059 649	3 738 164
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 475 530</b>	<b>22 281 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 475 530</b>	<b>22 281 812</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 475 530</b>	<b>22 281 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Udekket tap			22 281 811
Avsatt til annen egenkapital		2 475 530	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 475 530</b>	<b>22 281 811</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		2 068 768	9 119
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 068 768</b>	<b>9 119</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 544 206	1 599 494
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 544 206</b>	<b>1 599 494</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		65 140 473	69 997 473
Investeringer i aksjer og andeler		13 522 770	66 709 520
Andre langsiktige fordringer		1 939 255	700 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>80 602 498</b>	<b>137 406 993</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>84 215 472</b>	<b>139 015 606</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 000	2 193 240
Andre kortsiktige fordringer		5 122 518	223 544
Konsernfordringer		15 723 993	45 297 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 921 511</b>	<b>47 714 412</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 888 652	1 312 222
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 888 652</b>	<b>1 312 222</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 810 163</b>	<b>49 026 634</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 025 635</b>	<b>188 042 240</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 500 000	2 500 000
Annen innskutt egenkapital		6 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		67 176 103	64 700 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>67 176 103</b>	<b>64 700 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 676 103</b>	<b>67 200 573</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		167 590	221 921
Betalbar skatt			3 757 412
Skyldig offentlige avgifter		-336 547	-248 593
Kortsiktig konserngjeld			4 793 314
Annen kortsiktig gjeld		33 518 490	112 317 613
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 349 533</b>	<b>120 841 667</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 349 533</b>	<b>120 841 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 025 636</b>	<b>188 042 240</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter bolig		125 552 162	89 817 383
Gvinster og andre driftsinntekter eiendom		65 708 980	70 685 322
Forretningsførsel	2	3 775 000	3 710 000
Andre inntekter			20 116 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>195 036 142</b>	<b>184 328 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnader bolig		125 552 162	89 817 383
Lønninger og sosiale kostnader	3	10 849 144	10 182 260
Ordinære avskrivninger	4	10 260 536	14 377 191
Drifts- og administrasjonskostnader		8 179 471	10 678 863
Andre driftskostnader	2,3	2 254 987	16 831 450
<b>Sum kostnader</b>		<b>157 096 300</b>	<b>141 887 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>37 939 842</b>	<b>42 441 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 167 226	465 034
Valutagevinster og andre finansinntekter		3 530	1 126
Utbytte			10 000 000
Tilbakeført nedskrivning anle-ggsaksjer	5	9 919 389	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 090 145</b>	<b>10 466 160</b>
Annen rentekostnad		25 393 993	23 482 237
Valutatap og andre finanskostnader		7 185	500 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 401 178</b>	<b>23 983 037</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 311 033</b>	<b>-13 516 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 628 809</b>	<b>28 924 857</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 063 731	4 377 240
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 565 078</b>	<b>24 547 617</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 565 078</b>	<b>24 547 617</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	927 198 084	673 757 975
Andre driftsmidler	4	1 544 206	1 771 779
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>928 742 290</b>	<b>675 529 754</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre aksjer	4	13 690 770	66 877 520
Utlån		1 939 255	700 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 630 025</b>	<b>67 577 520</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>944 372 315</b>	<b>743 107 274</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	209 148 320	126 660 349
<b>Sum varer</b>		<b>209 148 320</b>	<b>126 660 349</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	216 327 007	95 712 781
Andre kortsiktige fordringer	11	51 300 755	2 367 262
<b>Sum fordringer</b>		<b>267 627 762</b>	<b>98 080 043</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	12	12 128 782	19 168 081
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 128 782</b>	<b>19 168 081</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>488 904 864</b>	<b>243 908 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 433 277 179</b>	<b>987 015 747</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13,14	2 500 000	2 500 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	13,14	6 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	14	19 210 461	40 774 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 210 461</b>	<b>-40 774 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 710 461</b>	<b>-38 274 969</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	46 112 828	44 275 347
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>46 112 828</b>	<b>44 275 347</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,15	1 171 308 222	729 759 374
Depositum fra kunder		157 242	157 242
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 171 465 464</b>	<b>729 916 616</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 217 578 292</b>	<b>774 191 963</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 597 277	34 922 095
Betalbar skatt	6		3 757 412
Skyldige offentlige avgifter		-336 547	-248 593
Gjeld til aksjonær			37 090
Annen kortsiktig gjeld	11	161 148 618	212 630 749
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>226 409 348</b>	<b>251 098 753</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 443 987 640</b>	<b>1 025 290 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 433 277 179</b>	<b>987 015 747</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 644662

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 798 845  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ANDENÆS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Løkketangen 20A  
1337 SANDVIKA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap 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: 18.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.08.2024



Organisasjonsnr: 941 798 845  
ANDENES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 347 998	8 873 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 347 998</b>	<b>8 873 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 849 144	10 182 260
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 288	110 579
Annen driftskostnad		3 566 504	3 398 237
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 470 936</b>	<b>13 691 076</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 122 938</b>	<b>-4 818 076</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			10 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 533 932	106 278
Annen renteinntekt		161 856	182 038
Annen finansinntekt		9 796 096	24 594 739
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 491 884</b>	<b>34 883 055</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			164 953
Annen rentekostnad		4 948 065	3 880 050
Annen finanskostnad		5 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 953 065</b>	<b>4 045 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 538 819</b>	<b>30 838 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat		-2 059 649	3 738 164
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 475 530</b>	<b>22 281 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 475 530</b>	<b>22 281 812</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 475 530</b>	<b>22 281 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			22 281 811
Avsatt til annen egenkapital		2 475 530	



Sum overføringer og  
disponeringer

2 475 530

22 281 811



Organisasjonsnr: 941 798 845  
ANDENES EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel		2 068 768	9 119
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 068 768</b>	<b>9 119</b>

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

		1 544 206	1 599 494
--	--	-----------	-----------

<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 544 206</b>	<b>1 599 494</b>
--------------------------------	--	------------------	------------------

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		65 140 473	69 997 473
-----------------------------	--	------------	------------

Investeringer i aksjer og			
---------------------------	--	--	--

andeler		13 522 770	66 709 520
---------	--	------------	------------

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		1 939 255	700 000
------------	--	-----------	---------

<b>Sum finansielle</b>			
------------------------	--	--	--

<b>anleggsmidler</b>		<b>80 602 498</b>	<b>137 406 993</b>
----------------------	--	-------------------	--------------------

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>84 215 472</b>	<b>139 015 606</b>
--------------------------	--	-------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		75 000	2 193 240
-----------------	--	--------	-----------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		5 122 518	223 544
------------	--	-----------	---------

Konsernfordringer		15 723 993	45 297 628
-------------------	--	------------	------------

<b>Sum fordringer</b>		<b>20 921 511</b>	<b>47 714 412</b>
-----------------------	--	-------------------	-------------------

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		3 888 652	1 312 222
----	--	-----------	-----------

<b>Sum bankinnskudd,</b>			
--------------------------	--	--	--

<b>kontanter og lignende</b>		<b>3 888 652</b>	<b>1 312 222</b>
------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 810 163</b>	<b>49 026 634</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 025 635</b>	<b>188 042 240</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



Aksjekapital	2 500 000	2 500 000
Annen innskutt egenkapital	6 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	67 176 103	64 700 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>67 176 103</b>	<b>64 700 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>75 676 103</b>	<b>67 200 573</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	167 590	221 921
Betalbar skatt		3 757 412
Skyldig offentlige avgifter	-336 547	-248 593
Kortsiktig konserngjeld		4 793 314
Annen kortsiktig gjeld	33 518 490	112 317 613
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 349 533</b>	<b>120 841 667</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 349 533</b>	<b>120 841 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>109 025 636</b>	<b>188 042 240</b>



Organisasjonsnr: 941 798 845  
ANDENÆS EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter bolig		125 552 162	89 817 383
Gvinster og andre driftsinntekter eiendom		65 708 980	70 685 322
Forretningsførsel	2	3 775 000	3 710 000
Andre inntekter			20 116 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>195 036 142</b>	<b>184 328 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnader bolig		125 552 162	89 817 383
Lønninger og sosiale kostnader	3	10 849 144	10 182 260
Ordinære avskrivninger	4	10 260 536	14 377 191
Drifts- og administrasjonskostnader		8 179 471	10 678 863
Andre driftskostnader	2,3	2 254 987	16 831 450
<b>Sum kostnader</b>		<b>157 096 300</b>	<b>141 887 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>37 939 842</b>	<b>42 441 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 167 226	465 034
Valutagevinster og andre finansinntekter		3 530	1 126
Utbytte			10 000 000
Tilbakeført nedskrivning anle-ggsaksjer	5	9 919 389	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 090 145</b>	<b>10 466 160</b>
Annen rentekostnad		25 393 993	23 482 237
Valutatap og andre finanskostnader		7 185	500 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 401 178</b>	<b>23 983 037</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 311 033</b>	<b>-13 516 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		2 063 731	4 377 240
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 565 078</b>	<b>24 547 617</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 565 078</b>	<b>24 547 617</b>



Organisasjonsnr: 941 798 845  
ANDENES EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	927 198 084	673 757 975
Andre driftsmidler	4	1 544 206	1 771 779
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>928 742 290</b>	<b>675 529 754</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre aksjer	4	13 690 770	66 877 520
Utlån		1 939 255	700 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 630 025</b>	<b>67 577 520</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>944 372 315</b>	<b>743 107 274</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Varer	9	209 148 320	126 660 349
<b>Sum varer</b>		<b>209 148 320</b>	<b>126 660 349</b>

#### Fordringer

Kundefordringer	9	216 327 007	95 712 781
Andre kortsiktige fordringer	11	51 300 755	2 367 262
<b>Sum fordringer</b>		<b>267 627 762</b>	<b>98 080 043</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	12	12 128 782	19 168 081
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 128 782</b>	<b>19 168 081</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>488 904 864</b>	<b>243 908 473</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 433 277 179</b>	<b>987 015 747</b>
----------------------	--	----------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13,14	2 500 000	2 500 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	13,14	6 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500 000</b>	<b>2 500 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	14	19 210 461	40 774 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 210 461</b>	<b>-40 774 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 710 461</b>	<b>-38 274 969</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	46 112 828	44 275 347
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>46 112 828</b>	<b>44 275 347</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,15	1 171 308 222	729 759 374
Depositum fra kunder		157 242	157 242
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 171 465 464</b>	<b>729 916 616</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 217 578 292</b>	<b>774 191 963</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 597 277	34 922 095
Betalbar skatt	6		3 757 412
Skyldige offentlige avgifter		-336 547	-248 593
Gjeld til aksjonær			37 090
Annen kortsiktig gjeld	11	161 148 618	212 630 749
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>226 409 348</b>	<b>251 098 753</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 443 987 640</b>	<b>1 025 290 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 433 277 179</b>	<b>987 015 747</b>



Organisasjonsnr: 941 798 845  
ANDENES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 941 798 845  
ANDENÆS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



## ANDENÆS EIENDOM AS

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

#### 1. Virksomhetens art og hvor den drives

Andenæs Eiendom AS er et familieeiet investeringsselskap med fokus på fast eiendom. Virksomheten drives fra Sandvika.

#### 2. Redegjørelse av årsregnskapet

Konsernet hadde i 2023 driftsinntektene på 195,0 millioner kroner (2022: 184,3). Salgsinntektene fra boligsalg økte med 35,7 millioner kroner (89,8). Selskapet har i 2023 inntekt- og kostnadsført solgte boliger i Helgerudkvartalet i tråd med fullføringsgraden pr 31.12. Konsernet fikk et driftsresultat på 37,9 millioner kroner (42,4). Årsresultatet etter skatt ble på 21,5 millioner kroner (24,5). Morselskapet fikk et årsresultat på 2,4 millioner kroner (22,2). Reduksjonen skyldes i stor grad konsernets skatteposisjon pr 31.12. som gir ingen betalbar skatt for regnskapsåret.

På konsernnivå utgjør den bokførte egenkapitalen -10,7 millioner kroner (-38,3) og gjeld til kredittinstitusjoner på 1.171,3 millioner kroner (-729,8). Morselskapet har en bokført egenkapital på 75,6 millioner kroner.

Konsernets eiendommer vurderes å ha 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 påvirkning på konsernets resultat fremover. Etter styrets vurdering er det ikke noen spesielle usikkerhetsfaktorer knyttet til selskapets drift.

#### 3. Redegjørelse for foretakets utsikter

Leieinntektene vil på kort sikt påvirkes av konsernets utbyggingsaktiviteter i Sandvika sentrum. Forventet ferdigstillelse av Helgerudkvartalet er Q3 2025.

Utviklingen og byggingen av Helgerudkvartalet er godt i gang, og prognosen pr 31.12. tilsier at prosjektkostnaden er innenfor budsjett. Den generelle økningen i lønns- og prisstigning har begrenset økonomisk påvirkning på samlet prosjektkostnad.

Prosjektet består av 209 leiligheter og ca 21.000 m<sup>2</sup> næring, hvorav 4.000 m<sup>2</sup> utgjør bygulvet. Det er pr 31.12. solgt 128 av 135 leiligheter lagt ut for salg (95% salgsgrad). Videre vurderes utleiegraden tilfredsstillende pr d.d.

Konsernet har i 2023 arbeidet videre prosjekteringen av det neste byggeprosjektet i Sandvika sentrum, S5 (Andenæskvartalet). Det er foreløpig ikke fastsatt igangsettingsdato for prosjektet.

#### 4. Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiko i stor grad knyttet til utviklingen av Helgerudkvartalet. Øvrig finansiell risiko i selskapet er begrenset. Samlet dekker selskapets rentesikringsavtaler 63 prosent av gjelden pr 31.12. Renterisikoen vurderes pr 31.12. å være begrenset, men vil fremover være økende i tråd med opptrekk av byggelånet for Helgerudkvartalet.

Selskapets og dets datterselskaper har mange, mindre leietakere og således er kredittrisikoen begrenset. Sett i forhold til markedsverdien på eiendelene er belåningen forsiktig og styret ser ingen likviditetsrisiko ved dagens drift.

#### 5. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 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.





## 6. Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har 6 ansatte. Arbeidsmiljøet er ansett å være godt. Det har gjennom året vært begrenset sykefravær, hvorav ingen langvarige. 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.

## 7. Ytre miljø og bærekraft

Selskapet har fokus på, og arbeider målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning. Arbeidet synliggjøres spesielt gjennom utviklingen av Sandvika sentrum. Hele byggeprosjektet har som målsetning å oppnå Breeam Nor Excellent.

Andenæsgårdene Bærum og de underliggende datterselskapene har foretatt kartlegging av vesentlige leverandører og forretningspartnere, og etablert retningslinjer for å minimere risiko for at det forårsakes eller medvirkes til at det skjer negative konsekvenser i forhold til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapets aktsomhetsvurderinger iht. Åpenhetsloven er tilgjengelig på selskapets hjemmeside, [www.andenaes.no](http://www.andenaes.no)

## 8. Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

Sandvika, 12.06.2024

Kjell Andenæs  
Styrets leder

Kristoffer E. Andenæs  
Styremedlem

Kristine B. Andenæs  
Styremedlem

Karen Andenæs  
Styremedlem

Wincent Haga  
Styremedlem





## RESULTATREGNSKAP

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
2023	2022	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>				
-	-		<b>125 552 162</b>	89 817 383
	249 000		<b>65 708 980</b>	70 685 322
<b>8 327 998</b>	8 624 000	2	<b>3 775 000</b>	3 710 000
-	-		-	20 116 176
<b>8 327 998</b>	8 873 000		<b>195 036 142</b>	184 328 881
<b>Driftskostnader</b>				
-	-		<b>125 552 162</b>	89 817 383
<b>10 849 144</b>	10 182 260	3	<b>10 849 144</b>	10 182 260
-	-		<b>8 179 471</b>	10 678 863
-	-	4	-	-
<b>55 288</b>	110 579	4	<b>10 260 536</b>	14 377 191
-	-		-	-
<b>3 546 504</b>	3 398 237	2, 3	<b>2 254 987</b>	16 831 450
<b>14 450 936</b>	13 691 076		<b>157 096 300</b>	141 887 147
<b>-6 122 938</b>	-4 818 076		<b>37 939 842</b>	42 441 734
<b>Finansposter</b>				
<b>1 533 932</b>	106 278		-	-
<b>161 856</b>	182 038		<b>1 167 226</b>	465 034
<b>3 530</b>	1 127		<b>3 530</b>	1 126
<b>9 792 566</b>	-	5	<b>9 919 389</b>	-
-	24 593 612		-	-
-	10 000 000		-	10 000 000
-	-164 953		-	-
<b>-4 948 065</b>	-3 880 050		<b>-25 393 993</b>	-23 482 237
<b>-5 000</b>	-		<b>-7 185</b>	-500 800
<b>6 538 819</b>	30 838 052		<b>-14 311 033</b>	-13 516 877
<b>415 881</b>	26 019 976		<b>23 628 809</b>	28 924 857
<b>-2 059 649</b>	3 738 164	6	<b>2 063 731</b>	4 377 240
<b>2 475 530</b>	22 281 812		<b>21 565 078</b>	24 547 617
<b>2 475 530</b>	22 281 812		<b>21 565 078</b>	24 547 617
<b>Som er brukt til:</b>				
-	12 548 770			
<b>2 475 530</b>	9 733 042			
<b>2 475 530</b>	22 281 812			





## BALANSE

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN			
31.12.2023	31.12.2022	Note	31.12.2023	31.12.2022	
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler:</b>					
2 068 768	9 119	Utsatt skattefordel	6	-	-
<b>Varige driftsmidler:</b>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	927 198 084	673 757 975
1 544 206	1 599 494	Andre driftsmidler	4	1 544 206	1 771 779
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>					
65 140 473	69 997 473	Aksjer i datterselskaper	8	-	-
13 522 770	66 709 520	Andre aksjer	4	13 690 770	66 877 520
1 939 255	700 000	Utlån		1 939 255	700 000
84 215 472	139 015 606			944 372 315	743 107 274
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
-	-	Varelager	9	209 148 320	126 660 349
<b>Fordringer:</b>					
15 723 993	45 297 628	Fordring på konsernselskap	10	-	-
75 000	2 193 240	Kundefordringer	9	216 327 007	95 712 781
5 122 519	223 544	Andre kortsiktige fordringer	11	51 300 755	2 367 262
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende:</b>					
3 888 652	1 312 222	Bankinnskudd	12	12 128 783	19 168 082
24 810 164	49 026 634			488 904 865	243 908 474
109 025 637	188 042 240	SUM EIENDELER		1 433 277 179	987 015 747
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Innskutt egenkapital:</b>					
2 500 000	2 500 000	Aksjekapital	13, 14	2 500 000	2 500 000
6 000 000	-	Ikke registrert kapitalforhøyelse	13, 14	6 000 000	-
<b>Oppjent egenkapital:</b>					
67 176 103	64 700 573	Annen egenkapital	14	-	-
-	-	Udekket tap	14	-19 210 461	-40 774 969
75 676 103	67 200 573			-10 710 461	-38 274 969
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>					
<b>Avsetninger for forpliktelser:</b>					
-	-	Utsatt skatt	6	46 112 828	44 275 347
<b>Annenn langsiktig gjeld:</b>					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 15	1 171 308 222	729 759 374
-	-	Depositum fra kunder		157 242	157 242
-	-			1 217 578 292	774 191 963
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
167 590	221 921	Leverandørgjeld		65 597 277	34 922 095
-	3 757 412	Betalbar skatt	6	-	3 757 412
-336 547	-248 593	Skyldig offentlige avgifter		-336 547	-248 593
-	37 090	Gjeld til aksjonærer		-	37 090
-	4 793 314	Gjeld til selskap i samme konsern	10	-	-
33 518 490	112 280 523	Annen kortsiktig gjeld	11	161 148 618	212 630 749
33 349 534	120 841 667			226 409 348	251 098 753
109 025 637	188 042 241	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 433 277 179	987 015 747

Sandvika, den 31. desember 2023 / 12.06.2024

I styret for Andenæs Eiendom AS

Kjell Andenæs  
Styrets lederWincent Haga  
Styremedlem/Daglig lederKristoffer E. Andenæs  
StyremedlemKristine B. Andenæs  
StyremedlemKaren E. Andenæs  
Styremedlem



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN	
2023	2022	2023	2022
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>			
415 881	26 019 976	23 628 809	28 924 857
-3 757 412	-3 880 399	-3 757 412	-3 880 399
55 288	110 579	10 260 536	14 377 191
-9 792 566	-	-9 792 566	-
-	-	-82 487 971	-85 334 844
-	-	-125 552 162	-89 817 383
2 118 240	-1 639 075	4 937 936	-3 876 140
24 674 660	-20 720 333	-48 933 493	-419 911
-54 331	89 468	30 675 182	21 894 238
-83 680 388	-13 575 129	-56 518 710	10 206 546
-70 020 628	-13 594 913	-257 539 851	-107 925 845
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			
-	26 478 061	-263 645 357	-112 591 117
67 836 316	-	67 836 316	-
67 836 316	26 478 061	-195 809 041	-112 591 117
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-	-	441 548 848	229 759 374
6 000 000	-	6 000 000	-
-	-12 548 770	-	-12 548 770
-1 239 255	382 664	-1 239 255	382 664
-	-	-	-113 340
4 760 745	-12 166 106	446 309 593	217 479 928
2 576 433	717 042	-7 039 299	-3 037 034
1 312 222	595 183	19 168 082	22 205 119
2 576 433	717 042	-7 039 299	-3 037 034
3 888 652	1 312 222	12 128 783	19 168 082





## ANDENÆS EIENDOM KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET 2023

#### NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### Konsolideringsprinsipper

Konsemregnskapet omfatter morselskapet og alle datterselskaper.

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

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

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

##### VURDERINGS- OG KLASSIFISERINGSPRINSIPPER.

###### 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. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

###### Langsiktige tilvirkningskontrakter

Tilvirkningsprosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Inntektsføring av kontraktene skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som påløpte tilvirkningskostnader i forhold til forventede totale tilvirkningskostnader. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

###### Valuta

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

##### Aksjer

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

##### 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.

##### 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 før 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.

##### Varelager

Boligprosjekter under oppføring omfatter oppføring av boliger på egne tomter hvor konsernet utviklet et tomteområde, og selger de enkelte boenheter (egenregi).

Boligprosjekter under oppføring i egenregi balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi dersom denne er lavere

##### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

##### Betingede utfall

Konsernet kan være part i ulike tvister, kommersielle uenigheter og krav, Utfallet av disse er heftet med usikkerhet. Ledelsen vurderer blant annet sannsynligheter for ugunstig utfall og muligheten til å foreta et rimelig sikkert estimat av mulige tap.





## ANDENÆS EIENDOM KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET 2023

#### NOTE 2: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

##### ANDENÆS EIENDOM AS

Det er i løpet av regnskapsåret fakturert totalt kr. 4.572.998 i administrasjonshonorar til selskapets datterselskaper. Selskapet har videre kostnadsført husleie på kr 1.291.517 til Andenæsgårdene Bærum AS.

#### NOTE 3: LØNN OG PENSJONSFORPLIKTELSER, YTELSE TIL LEDENDE PERSONER

##### Lønn/pensjon:

	ANDENÆS EIENDOM AS		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	8 629 837	8 011 035	8 629 837	8 011 035
Arbeidsgiveravgift	1 539 940	1 250 528	1 539 940	1 250 528
Pensjonskostander	691 155	647 478	691 155	647 478
Andre ytelser	-11 788	273 219	-11 788	273 219
<b>Sum</b>	<b>10 849 144</b>	<b>10 182 260</b>	<b>10 849 144</b>	<b>10 182 260</b>

Andenæs Eiendom AS har i regnskapsåret hatt gjennomsnittlig 6 ansatte.

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

##### 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 2.141.595. I tillegg er det imbetalt NOK 142.912 til pensjonsordning.

##### Revisor:

Andenæs Eiendom AS har påløpt revisjonshonorar med NOK 64.100 eks mva, og øvrig bistand med NOK 14.575 eks mva. På konsernnivå er påløpt revisjonshonorar på NOK 257.400 eks mva, og øvrig bistand med NOK 36.650 eks mva.

#### NOTE 4: TOMTER, BYGNINGER, ANNEN FAST EIENDOM OG ANDRE DRIFTSMIDLER

	ANDENÆS EIENDOM KONSERN				ANDENÆS EIENDOM AS OG KONSERN	
	Tomter	Bygninger inkl. tekniske installasjoner	Anlegg u/ utførelse	Boliger	Andre driftsmidler	Kunst
Anskaffelseskost 1.1.	197 316 870	404 646 361	224 918 830	2 009 168	774 055	1 544 206
Tilgang	373 885	2 560 714	260 738 758	-	-	-
Avgang	-	-	-28 000	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	197 690 755	407 207 075	485 629 588	2 009 168	774 055	1 544 206
Avskrevet 1.1.	-	155 133 250	-	-	718 767	-
Tilbakeført ved avgang	-	-	-	-	-	-
Årets ordinære avskrivning	-	10 205 248	-	-	55 288	-
Avskrevet 31.12.	-	165 338 498	-	-	774 055	-
Nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Bokført verdi 31.12.	197 690 755	241 868 577	485 629 588	2 009 168	-	1 544 206

##### Avskrivningsplan

50/25 år

5 år

##### Spesifikasjon av nærings eiendommer pr. 31.12.:

###### Bærum:

Løkketangen 20	Kontor	53 764 159
Rådmann Halmrastsvei 7	Kontor/butikk	4 263 050
Rådmann Halmrastsvei 9	Kontor/butikk	70 495 938
Rådmann Halmrastsvei 16	Kontor/butikk	4 342 563
Eivind Lychesvei 13-19	Kontor/butikk	94 624 788
Hamangskogen 60	Kontor	71 999 100
Kjorbokollen 30	Kontor	54 637 971
Kinoveien 7	Parkering	2 278 863
Rådmann Halmrastsvei 18	Kontor/butikk	67 846 251
		<b>424 252 683</b>

##### Spesifikasjon av boligeiendommer pr. 31.12.:

###### Bærum:

Kjorbokollen 25	2 009 168
	<b>2 009 168</b>

##### Spesifikasjon av tomter pr. 31.12.:

###### Bærum:

S2-3 Jørgen Kantiz Gate	15 306 645
	<b>15 306 645</b>





## ANDENÆS EIENDOM KONSERN

## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

## NOTE 5: ANDRE AKSJER

ANDENÆS EIENDOM AS				KONSERN
	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Verdi i balansen	Verdi i balansen
Mandship Holding AS	Bærum	9 %	13 499 900	13 499 900
Hamang Tomtebank AS	Bærum	44 %	21 870	21 870
Rebio Technologies LTD	England	6 %	1 000	1 000
Vårt Sandvika AS	Bærum			168 000
<b>Sum</b>			<b>13 522 770</b>	<b>13 690 770</b>

## NOTE 6: SKATT

## ANDENÆS EIENDOM AS

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt	-
Endring utsatt skattefordel	-2 059 649
	<b>-2 059 649</b>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Resultat før skattekostnad	415 881
Permanente forskjeller:	
Ikke fradragberettigede gaver	9 650
Tilbakeført nedskrivning på andre langsiktige aksjer	-9 792 566
Regnskapsmessig tap ved realisasjon av aksjer	5 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-
Endring midlertidige forskjeller	36 613
Avrundes	-
Årets skattegrunnlag	<b>-9 325 422</b>
Betalbar skatt på årets resultat	-

Spes. av grunnlag for utsatt skatt (-fordel):	31.12.2023	31.12.2022	Endring
<b>Forskjeller som utlignes:</b>			
<i>Skatteøkende forskjeller:</i>			
Varige driftsmidler	-100 879	-69 971	-30 908
Langsiktige fordringer i utenlandsk valuta	-	-	-
Pensjonsforpliktelsler	-	-	-
Gevinstkonto	22 813	28 518	-5 705
<i>Skattereduserende forskjeller:</i>			
Underskudd til fremføring	-9 325 424	-	-9 325 424
<b>Netto skatteøkende (-reduser.) forskjeller</b>	<b>-9 403 490</b>	<b>-41 453</b>	<b>-9 362 037</b>
<b>Utsatt skatt (-skattefordel (22%))</b>	<b>-2 068 768</b>	<b>-9 120</b>	<b>-2 059 649</b>

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Utsatt skatt:</b>		
På selskapsnivå	48 570 225	42 736 316
På konsernnivå	11 639 973	11 709 192
<b>Utsatt skattefordel:</b>		
På selskapsnivå	-14 097 371	-10 340 834
På konsernnivå	-	-
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>46 112 827</b>	<b>44 104 672</b>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på selskapsnivå	-
	-

Skattekostnad:

Betalbar skatt	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	2 063 731
<b>Sum årets skattekostnad</b>	<b>2 063 731</b>





## ANDENÆS EIENDOM KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET 2023

#### NOTE 7: PANTSTILLELSER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		31.12.2023	31.12.2022
Gjeld som er sikret ved pant og lignende:			
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner og andre pantelån</i>			
		1 171 308 222	729 759 374
Bokført verdi av eiendommene stillet som pant			
		439 559 332	446 829 978
Anlegg under utførelse og varelager tilknyttet byggelån			
		632 363 978	324 256 886

#### NOTE 8: AKSJER I DATTERSELSKAPER

ANDENÆS EIENDOM AS					
	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.	Årsresultat 2023	Verdi i balansen
Andenæsgårdene Bærum AS	Bærum	100 %	352 392 858	22 646 613	65 140 473
<b>Sum</b>					<b>65 140 473</b>

#### NOTE 9: VARELAGER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN	
Varelager pr 31.12. består av akkumulert påløpt byggekostnad for boliger under oppføring.	
Kundefordringer pr 31.12. består tilsvarende av kr 215 369 545 knyttet til solgte, ikke overleverte, boliger.	

#### NOTE 10: MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

ANDENÆS EIENDOM AS		
	31.12.2022	31.12.2021
Andenæsgårdene Bærum AS	15 723 993	44 914 358
<b>Sum</b>	<b>15 723 993</b>	<b>44 914 358</b>

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

#### NOTE 11: ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER OG ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	ANDENÆS EIENDOM AS		KONSERN	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Andre kortsiktige fordringer:</b>				
Fordringer på samarbeidende selskaper etc.	-	-	62 533	62 533
Andre fordringer og tidsavgrensninger	5 122 518	223 544	2 304 709	2 304 709
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>5 122 518</b>	<b>223 544</b>	<b>2 367 242</b>	<b>2 367 242</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld:</b>				
Gjeld til samarbeidende selskaper etc.	32 272 640	111 211 683	32 272 640	111 211 683
Forskudd boligkjøpere	-	-	91 989 500	82 944 500
Annen gjeld og tidsavgrensninger	1 245 850	1 105 930	36 887 478	18 474 566
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>33 518 490</b>	<b>112 317 613</b>	<b>161 149 618</b>	<b>212 630 749</b>





## ANDENÆS EIENDOM KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET 2023

#### NOTE 12: BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER

ANDENÆS EIENDOM AS		
Bankinnskudd mm. omfatter budne skattetrekkmidler med kr:	NOK	495 800

#### NOTE 13: AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital på kr 2.500.000,- består av 1.500 A-aksjer pålydende kr 1,-, og 2.510.500 B-aksjer pålydende kr 1,-. A-aksjene har 1.000 stemmer hver, mens B-aksjene har 1 stemme hver. For øvrig er aksjene likestilt.

Selskapet har pr 31.12. gjennomført en ikke registrert kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering ved utstedelse av 12.000 nye B-aksjer. Samlet aksjeinnskudd er på NOK 6 000 000.

Aksjonærer pr 31.12.:	Antall	Eierandel
Kjell Andenæs	1 500 A-aksjer	0,1 %
Kjell Andenæs	475 877 B-aksjer	18,9 %
Karen Elisabeth Andenæs	259 571 B-aksjer	10,3 %
Kristoffer Erling Andenæs	409 571 B-aksjer	16,3 %
Kristine Barbro Andenæs	259 571 B-aksjer	10,3 %
TIK Investering AS	150 000 B-aksjer	6,0 %
Aspestrand AS	150 000 B-aksjer	6,0 %
Andenergy AS	103 940 B-aksjer	4,1 %
Fabulous AS	53 970 B-aksjer	2,1 %
Aurora A AS	77 500 B-aksjer	3,1 %
Finn A AS	77 500 B-aksjer	3,1 %
Tuva A AS	77 500 B-aksjer	3,1 %
Ida A AS	77 500 B-aksjer	3,1 %
Kristian A AS	77 500 B-aksjer	3,1 %
James A AS	77 500 B-aksjer	3,1 %
Henry A AS	77 500 B-aksjer	3,1 %
Adelina A AS	77 500 B-aksjer	3,1 %
Ropern A AS	28 000 B-aksjer	1,1 %
Sum	2 512 000	100,0 %

#### NOTE 14: ENDRING AV EGENKAPITAL

ANDENÆS EIENDOM AS			
	Aksje- kapital	Opptjent annen egenkapital	Egen- kapital
Egenkapital pr. 01.01.	2 500 000	64 700 573	67 200 573
Ikke registrert aksjekapital	6 000 000		6 000 000
Årsresultat		2 475 530	2 475 530
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>8 500 000</b>	<b>67 176 103</b>	<b>75 676 103</b>

ANDENÆS EIENDOM KONSERN			
	Aksje- kapital	Udekket tap	Egen- kapital
Egenkapital pr. 01.01.	2 500 000	-40 774 969	-38 274 969
Ikke registrert aksjekapital	6 000 000		6 000 000
Årsresultat		21 565 078	21 565 078
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>8 500 000</b>	<b>-19 210 461</b>	<b>-10 710 461</b>





## ANDENÆS EIENDOM KONSERN

### NOTER TIL REGNSKAPET 2023

#### NOTE 15: GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER / FINANSIELLE DERIVATER

##### ANDENÆS EIENDOM KONSERN

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets utgang: **31.12.2023** **31.12.2022**  
Pantelån - -

#### Finansielle derivater

Ved årsslutt hadde konsernet følgende rentebytteavtaler:

Beløp	Konsernet betaler	Konsernet mottar	Forfall	
200 000 000	Fast 2,725 %	NIBOR 3 mnd.	15.12.2024	Fast beløp
100 000 000	Fast 1,545 %	NIBOR 3 mnd.	04.03.2030	Fast beløp
100 000 000	Fast 2,296 %	NIBOR 3 mnd.	03.07.2028	Fast beløp
100 000 000	Fast 2,583 %	NIBOR 3 mnd.	03.07.2028	Fast beløp
200 000 000	Fast 3,300 %	NIBOR 3 mnd.	27.11.2024	Fast beløp
100 000 000	Fast 1,650 %	NIBOR 3 mnd.	Fra 09.03.2025 til 11.03.2030	Fast beløp
100 000 000	Fast 1,195 %	NIBOR 3 mnd.	Fra 09.03.2025 til 11.03.2030	Fast beløp

#### NOTE 16: BETINGEDE UTFALL OG HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

##### ANDENÆS EIENDOM KONSERN

Det foreligger ingen avsetninger av vesentlig størrelse knyttet til tvistesaker, kommersielle uenigheter eller krav per 31. desember 2023. Det er usikkerhet ved enkeltsaker, men ledelsen er av den oppfatning at disse, basert på tilgjengelig informasjon, vil bli løst uten at de individuelt eller samlet svekker konsernets finansielle stilling i særlig grad.





## Verification

Transaction 09222115557519869095

### Document

**Andenæs Eiendom AS - Konsernregnskap 2023**  
Main document  
11 pages  
*Initiated on 2024-06-13 11:04:28 CEST (+0200) by Atle Sten (AS)*  
*Finalised on 2024-06-14 18:21:18 CEST (+0200)*

### Initiator

**Atle Sten (AS)**  
Andenæs Eiendom AS  
*atle.sten@andenaes.no*

### Signatories

**Wincent Haga (WH)**  
*wha@andenaes.no*  
*Signed 2024-06-13 11:11:18 CEST (+0200)*

**Kristine B. Andenæs (KBA)**  
*kristine@andenaes.no*  
*Signed 2024-06-13 12:52:36 CEST (+0200)*

**Kristoffer E. Andenæs (KEA1)**  
*kristoffer@andenaes.no*  
*Signed 2024-06-14 18:21:18 CEST (+0200)*

**Kjell Andenæs (KA)**  
*kjell@andbell.com*  
*Signed 2024-06-13 11:38:12 CEST (+0200)*

**Karen E. Andenæs (KEA2)**  
*karenande@hotmail.com*  
*Signed 2024-06-13 12:23:18 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>





# VARDER

Til generalforsamlingen i  
**Andenæs Eiendom AS**

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Andenæs Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 2 475 530 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 21 565 078.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse pr 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller

**Revisjonsselskapet Varder AS** - [www.varder.no](http://www.varder.no) - [revisjon@varder.no](mailto:revisjon@varder.no) - Tlf. + 47 22 08 35 10 - Foretaksregisteret NO 983 535 712 MVA  
Oslo - Henrik Ibsens gate 60C 0255 Oslo - **Romerike** - Elektrovegen 4 2069 Jessheim - **Moss** - Henrich Gernersgt. 11 1501 Moss  
Member of Clarkson Hyde Global. Helping you take on the world.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.





## VARDER

hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 17.06.2024

**Revisjonsselskapet Varder AS**

Katrine Syversen Bjertnes  
Statsautorisert revisor

*Elektronisk signert*



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Bjertnes, Katrine Syversen**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

06/18/2024 06:29:32

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.