



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 931 621
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: ANDRESEN EIENDOM ANS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Martin Andresen
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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		5 224 695	4 833 719
Annen driftsinntekt		3 000	167 136
Sum inntekter		5 227 695	5 000 855
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	92 165	92 165
Annen driftskostnad	2	1 504 639	1 758 861
Sum kostnader		1 596 804	1 851 026
Driftsresultat		3 630 891	3 149 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 921	33 863
Annen finansinntekt			2 252
Sum finansinntekter		59 921	36 114
Annen rentekostnad	4	2 856 530	1 835 174
Annen finanskostnad		41	
Sum finanskostnader		2 856 571	1 835 174
Netto finans		-2 796 650	-1 799 059
Ordinært resultat før skattekostnad		834 241	1 350 770
Skattekostnad på resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		834 241	1 350 770
Årsresultat	5	834 241	1 350 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		834 241	1 350 770
Totalresultat		834 241	1 350 770
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital		834 241	1 350 770
Sum overføringer og disponeringer	5	834 241	1 350 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	1 377 588	1 469 753
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		1 377 588	1 469 753
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		1 377 588	1 469 753
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	41 643	24 048
Andre kortsiktige fordringer	7	103 687	175 083
Sum fordringer		145 330	199 132
Andre finansielle instrumenter			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 415 389	2 287 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 415 389	2 287 603
Sum omløpsmidler		2 560 719	2 486 734
SUM EIENDELER		3 938 307	3 956 488

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udisponert resultat			
Udekket tap		39 905 373	39 739 614
Sum opptjent egenkapital		-39 905 373	-39 739 614
Sum egenkapital	5	-39 905 373	-39 739 614
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	43 000 000	43 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 000 000	43 000 000
Sum langsiktig gjeld		43 000 000	43 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 034	132 583
Skyldig offentlige avgifter	2	82 347	76 892
Annen kortsiktig gjeld	2	748 299	486 626
Sum kortsiktig gjeld		843 680	696 101
Sum gjeld		43 843 680	43 696 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 938 307	3 956 488



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 641183

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 931 621
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: ANDRESEN EIENDOM ANS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Martin Andresen
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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 953 931 621
ANDRESEN EIENDOM ANS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		5 224 695	4 833 719
Annen driftsinntekt		3 000	167 136
Sum inntekter		5 227 695	5 000 855
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	92 165	92 165
Annen driftskostnad	2	1 504 639	1 758 861
Sum kostnader		1 596 804	1 851 026
Driftsresultat		3 630 891	3 149 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 921	33 863
Annen finansinntekt			2 252
Sum finansinntekter		59 921	36 114
Annen rentekostnad	4	2 856 530	1 835 174
Annen finanskostnad		41	
Sum finanskostnader		2 856 571	1 835 174
Netto finans		-2 796 650	-1 799 059
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat		834 241	1 350 770
Ordinært resultat etter skattekostnad		834 241	1 350 770
Årsresultat	5	834 241	1 350 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		834 241	1 350 770
Totalresultat		834 241	1 350 770
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		834 241	1 350 770
Sum overføringer og disponeringer	5	834 241	1 350 770



Organisasjonsnr: 953 931 621
ANDRESEN EIENDOM ANS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	1 377 588	1 469 753
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		1 377 588	1 469 753

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		1 377 588	1 469 753

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	41 643	24 048
Andre kortsiktige fordringer	7	103 687	175 083
Sum fordringer		145 330	199 132

Andre finansielle instrumenter

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 415 389	2 287 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 415 389	2 287 603

Sum omløpsmidler		2 560 719	2 486 734
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		3 938 307	3 956 488
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udisponert resultat			
Udekket tap		39 905 373	39 739 614
Sum opptjent egenkapital		-39 905 373	-39 739 614
Sum egenkapital	5	-39 905 373	-39 739 614
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	43 000 000	43 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 000 000	43 000 000
Sum langsiktig gjeld		43 000 000	43 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 034	132 583
Skyldig offentlige avgifter	2	82 347	76 892
Annen kortsiktig gjeld	2	748 299	486 626
Sum kortsiktig gjeld		843 680	696 101
Sum gjeld		43 843 680	43 696 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 938 307	3 956 488



Organisasjonsnr: 953 931 621
ANDRESEN EIENDOM ANS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Hølsøets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til selskapsmøtet i Andresen Eiendom ANS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Andresen Eiendom ANS som viser et overskudd på kr 834 241. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo 19. juni 2024
Vidi Revisjon AS



Roger Drøge
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2023

Andresen Eiendom ANS

Org.nr.: 953 931 621



Resultatregnskap

Andresen Eiendom ANS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		5 224 695	4 833 719
Annen driftsinntekt		3 000	167 136
Sum driftsinntekter		<u>5 227 695</u>	<u>5 000 855</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	92 165	92 165
Annen driftskostnad	2	<u>1 504 639</u>	<u>1 758 861</u>
Sum driftskostnader		<u>1 596 804</u>	<u>1 851 026</u>
Driftsresultat		<u>3 630 891</u>	<u>3 149 829</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 921	33 863
Annen finansinntekt		0	2 252
Annen rentekostnad	4	2 856 530	1 835 174
Annen finanskostnad		41	0
Resultat av finansposter		<u>-2 796 650</u>	<u>-1 799 059</u>
Resultat før skattekostnad		834 241	1 350 770
Skattekostnad på resultat		0	0
Resultat		<u>834 241</u>	<u>1 350 770</u>
Årsresultat	5	<u>834 241</u>	<u>1 350 770</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		834 241	1 350 770
Sum overføringer	5	<u>834 241</u>	<u>1 350 770</u>



Balanse

Andresen Eiendom ANS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	<u>1 377 588</u>	<u>1 469 753</u>
Sum varige driftsmidler		<u>1 377 588</u>	<u>1 469 753</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>1 377 588</u>	<u>1 469 753</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	41 643	24 048
Andre kortsiktige fordringer	7	<u>103 687</u>	<u>175 083</u>
Sum fordringer		<u>145 330</u>	<u>199 132</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 415 389	2 287 603
Sum omløpsmidler		<u>2 560 719</u>	<u>2 486 734</u>
Sum eiendeler		<u>3 938 307</u>	<u>3 956 488</u>



Balanse

Andresen Eiendom ANS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-39 905 373	-39 739 614
Sum opptjent egenkapital		-39 905 373	-39 739 614
Sum egenkapital	5	-39 905 373	-39 739 614
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	43 000 000	43 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 000 000	43 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 034	132 583
Skyldig offentlige avgifter	2	82 347	76 892
Annen kortsiktig gjeld	2	748 299	486 626
Sum kortsiktig gjeld		843 680	696 101
Sum gjeld		43 843 680	43 696 101
Sum egenkapital og gjeld		3 938 307	3 956 488

Oslo, 24.05.2024
Styret i Andresen Eiendom ANS

Martin Andresen
styreleder/daglig leder

Kjersti Ågot Andresen
styremedlem



Andresen Eiendom ANS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Selskapet er ikke et skattesubjekt da det er deltakerne som ligger for andel av resultat og formue.



Andresen Eiendom ANS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Selskapet har ingen årsverk i 2023.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt og bygning	Fast teknisk installasjon (næringslokale)	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 285 423	645 156	1 930 579
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 285 423	645 156	1 930 579
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	-552 991	-552 991
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	1 285 423	92 165	1 377 588
Årets avskrivninger	0	92 165	0
Avskrivningsplan	avskrives ikke	7 år - lineært	

Note 4 - Lån, pantstillelser og garantier

Bokført gjeld til kredittinstitusjoner er kr 43 000 000. Det er pantsatt kr 50 000 000 i fast eiendom (bokført til kr 1 377 588 per 31.12.2023) og kr 500 000 i utestående kundefordringer (bokført til kr 41 643 per 31.12.2023).

Note 5 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2023	-39 739 614	-39 739 614
Årets resultat	834 241	834 241
Utdelinger til deltakere	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31. desember 2023	-39 905 373	-39 905 373

Selskapets egenkapital er negativ. Styret bekrefter at reell egenkapital er positiv da det er vesentlige merverdier i eid eiendommer. Regnskapet avlegges med forutsetning om fortsatt drift.



Andresen Eiendom ANS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 6 - Investering i datterselskap

Selskapet har investert kr 0 i 100 % av aksjer i Thv.Meyersgate 36 AS (org.nr. 988 161 640). Investeringen var nedskrevet i sin helhet per 31.12.2023.

Note 7 - Deltakere og nærstående parter

Deltakerne pr 31.12.2023 i Andresen Eiendom ANS med like store andeler er Zefyr AS (100 % eiet av styremedlem Kjersti Ågot Andresen) og Makern AS (100 % eiet av styreleder og daglig leder Martin Andresen). Selskapet har ingen mellomværende med deltakere, men har fordring på datterselskap Thv. Meyers Gate 36 AS. Mellomværende er ikke renteberegnet i 2023.

	2023	2022
Thv.Meyers Gate 36 AS	0	56 194