



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Renate Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gvinster og andre driftsinntekter		805 000 000	
Forretningsførsel	2	7 760 000 000	8 327 998 000
Andre inntekter		261 500 000	
Sum inntekter		8 826 500 000	8 327 998 000
Kostnader			
Lønninger og sosiale kostnader	3	12 333 704 000	10 849 144 000
Ordinære avskrivninger	4	68 831 000	55 288 000
Andre driftskostnader	2,3	3 661 997 000	3 546 504 000
Sum kostnader		16 064 532 000	14 450 936 000
Driftsresultat		-7 238 032 000	-6 122 938 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		657 634 000	1 533 932 000
Annen renteinntekt		1 914 759 000	161 856 000
Valutagevinst og andre finansinntekter		4 000	3 530 000
Tilbakeført nedskrivning andre anleggsaksjer	5		9 792 566 000
Utbytte		2 790 000 000	
+			
Sum finansinntekter		5 362 397 000	11 491 884 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 165 972 000	
Annen rentekostnad		1 145 490 000	4 948 065 000
Valutatap og andre finanskostnader		1 799 900 000	5 000 000
Sum finanskostnader		4 111 362 000	4 953 065 000
Netto finans		1 251 035 000	6 538 819 000
Resultat før skattekostnad		-5 986 997 000	415 881 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 848 191 000	-2 059 649 000
Årsresultat		-4 138 806 000	2 475 530 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 138 806 000	2 475 530 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 138 806 000	2 475 530 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	3 916 959 000	2 068 768 000
Sum immaterielle eiendeler		3 916 959 000	2 068 768 000
Varige driftsmidler			
Andre driftmidler	4	926 024 000	1 544 206 000
Sum varige driftsmidler		926 024 000	1 544 206 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	65 140 473 000	65 140 473 000
Andre aksjer	5	22 870 000	13 522 770 000
utlån		1 964 255 000	1 939 255 000
Sum finansielle anleggsmidler		67 127 598 000	80 602 498 000
Sum anleggsmidler		71 970 581 000	84 215 472 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	275 000 000	75 000 000
Andre fordringer	11	40 308 267 000	5 122 519 000
Konsernfordringer	10		15 723 993 000
Sum fordringer		40 583 267 000	20 921 512 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	9 362 980 000	3 888 652 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 362 980 000	3 888 652 000
Sum omløpsmidler		49 946 247 000	24 810 164 000
SUM EIENDELER		121 916 828 000	109 025 636 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13,14	2 512 000 000	2 500 000 000
Overkurs	13,14	5 988 000 000	
Ikke registrert kapitalforhøyelse	13,14		6 000 000 000
Annen innskutt egenkapital	14	63 037 298 000	67 176 103 000
Sum innskutt egenkapital		71 537 298 000	75 676 103 000
Sum egenkapital		71 537 298 000	75 676 103 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	284 288 000	167 590 000
Skyldige offentlige avgifter		989 946 000	-336 547 000
gjeld til aksjonærer		1 255 170 000	
Kortsiktig konserngjeld	10	20 463 401 000	
Annen kortsiktig gjeld	11	27 386 726 000	33 518 490 000
Sum kortsiktig gjeld		50 379 531 000	33 349 533 000
Sum gjeld		50 379 531 000	33 349 533 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 916 829 000	109 025 636 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter bolig		461 005 000	125 552 000
Gvinster og andre driftsinntekter eiendom		67 825 000	65 709 000
Forretningsførsel	2	2 870 000	3 775 000
Andre inntekter		23 314 000	
Sum inntekter		555 014 000	195 036 000
Kostnader			
Varekostnad bolig		461 005 000	125 552 000
Lønninger og sosiale kostnader	3	12 334 000	10 849 000
Ordinære avskrivninger	4	11 610 000	10 261 000
Andre kostnader	2,3	2 370 000	2 255 000
Drifts og administrasjonskostnader eiendom		10 215 000	8 179 000
Sum kostnader		497 534 000	157 096 000
Driftsresultat		57 480 000	37 940 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 790 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 071 000	1 167 000
Annen renteinntekt			4 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	5		9 919 000
Sum finansinntekter		5 861 000	11 090 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 482 000	25 394 000
Annen rentekostnad		1 801 000	7 000
Sum finanskostnader		21 283 000	25 401 000
Netto finans		-15 422 000	-14 311 000
Resultat før skattekostnad		42 058 000	23 629 000
Skattekostnad	6	8 723 000	2 064 000
Årsresultat		33 335 000	21 565 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	1 451 991 000	927 198 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	926 000	1 544 000
Sum varige driftsmidler		1 452 917 000	928 742 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	191 000	13 691 000
Utlån		1 964 000	1 939 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 155 000	15 630 000
Sum anleggsmidler		1 455 072 000	944 372 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	268 293 000	209 148 000
Sum varer		268 293 000	209 148 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	677 061 000	216 327 000
Andre fordringer	11	73 857 000	51 301 000
Sum fordringer		750 918 000	267 628 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	14 995 000	12 129 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 995 000	12 129 000
Sum omløpsmidler		1 034 206 000	488 905 000
SUM EIENDELER		2 489 278 000	1 433 277 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13,14	2 512 000	2 500 000
Overkurs	13,14	5 988 000	6 000 000
Annen innskutt egenkapital	14	14 124 000	
Sum innskutt egenkapital		22 624 000	8 500 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14		19 210 000
Sum opptjent egenkapital			-19 210 000
Sum egenkapital		22 624 000	-10 710 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	54 836 000	46 113 000
Sum avsetninger for forpliktelser		54 836 000	46 113 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,15	1 997 722 000	1 171 308 000
Depositum fra kunder		83 000	157 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 997 805 000	1 171 465 000
Sum langsiktig gjeld		2 052 641 000	1 217 578 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 414 000	65 597 000
Skyldige offentlige avgifter		990 000	
Gjeld til aksjonærer		1 255 000	0
Annen kortsiktig gjeld	11	189 353 000	161 149 000
Sum kortsiktig gjeld		414 012 000	226 746 000
Sum gjeld		2 466 653 000	1 444 324 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 489 277 000	1 433 614 000



ANDENÆS EIENDOM AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

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 2024 driftsinntektene på 555,0 millioner kroner (2023: 195,0). Salgsinntektene fra boligsalg økte med 335 millioner kroner. Selskapet har i 2024 inntekt- og kostnadsført solgte boliger i Helgerudkvartalet i tråd med fullføringsgraden pr 31.12. Konsernet fikk i 2024 et driftsresultat på 57,5 millioner kroner (37,9). Resultat før skatt ble på 42,0 millioner kroner (23,6). Økningen knyttes i stor grad til ekstraordinær inntekt under andre inntekter. Morselskapet fikk et negativt årsresultat på 4,1 millioner kroner (2,4).

På konsernnivå utgjør den bokførte egenkapitalen 22,6 millioner kroner (-10,7) og gjeld til kredittinstitusjoner på 1.997,7 millioner kroner (1.171,3). Morselskapet har en bokført egenkapital på 71,5 millioner kroner (75,7).

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 m² næring, hvorav 4.000 m² utgjør bygulvet. Det er pr 31.12. solgt 168 leiligheter, som gir en salgsgrad på 80 %. Videre vurderes utleiegraden tilfredsstillende pr d.d.

Konsernet har i 2024 arbeidet videre prosjekteringen av det neste byggeprosjektet i Sandvika sentrum, S5 (Andenæskvartalet), og har sendt inn rammesøknad for prosjektet. Det er foreløpig ikke fastsatt når prosjektet starter opp.

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 en tilfredsstillende andel av gjelden pr 31.12. Renterisikoen vurderes pr 31.12. å være begrenset, men vil fremover være økende i tiden fremover når selskapet skal ta opp ny gjeld for å løse ut byggelånet.

Selskapet, 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 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2024 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

8. Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Sandvika, 25.06.2025

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		
2024	2023	Note	2024	2023
Driftsinntekter				
-	-		461 004 571	125 552 162
805 000	-		67 824 748	65 708 980
7 760 000	8 327 998	2	2 870 000	3 775 000
261 500	-		23 314 419	-
8 826 500	8 327 998		555 013 738	195 036 142
Driftskostnader				
-	-		461 004 571	125 552 162
12 333 704	10 849 144	3	12 333 704	10 849 144
-	-		10 214 983	8 179 471
-	-	4	-	-
68 831	55 288	4	11 610 399	10 260 536
-	-		-	-
3 661 997	3 546 504	2, 3	2 370 480	2 254 987
16 064 532	14 450 936		497 534 137	157 096 300
-7 238 032	-6 122 938		57 479 601	37 939 842
Finansposter				
657 634	1 533 932		-	-
1 914 759	161 856		3 070 739	1 167 226
4	3 530		4	3 530
-	9 792 566	5	-	9 919 389
-	-		-	-
2 790 000	-		2 790 000	-
-1 165 972	-		-	-
-1 145 490	-4 948 065		-19 481 770	-25 393 993
-1 799 900	-5 000		-1 800 700	-7 185
1 251 035	6 538 819		-15 421 727	-14 311 033
-5 986 997	415 881		42 057 874	23 628 809
-1 848 191	-2 059 649	6	8 723 359	2 063 731
-4 138 806	2 475 530		33 334 515	21 565 078
-4 138 806	2 475 530		33 334 515	21 565 078
Som er brukt til:				
-	-		-	-
-4 138 806	2 475 530		-	-
-4 138 806	2 475 530		-	-





BALANSE

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
31.12.2024	31.12.2023	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
<i>Immaterielle eiendeler:</i>				
3 916 959	2 068 768	6	-	-
Utsatt skattefordel				
<i>Varige driftsmidler:</i>				
-	-	4, 7	1 451 991 075	927 198 084
Tomter, bygninger og annen fast eiendom				
926 024	1 544 206	4	926 024	1 544 206
Andre driftsmidler				
<i>Finansielle anleggsmidler:</i>				
65 140 473	65 140 473	8	-	-
Aksjer i datterselskaper				
22 870	13 522 770	5	190 870	13 690 770
Andre aksjer				
1 964 255	1 939 255		1 964 255	1 939 255
Utlån				
71 970 581	84 215 472		1 455 072 224	944 372 315
OMLØPSMIDLER				
Varelager				
-	-	9	268 292 816	209 148 320
<i>Fordringer:</i>				
-	15 723 993	10	-	-
Fordring på konsernselskap				
275 000	75 000	9	677 061 419	216 327 007
Kundefordringer				
40 308 267	5 122 519	11	73 857 224	51 300 755
Andre kortsiktige fordringer				
<i>Bankinnskudd, kontanter og lignende:</i>				
9 362 980	3 888 652	12	14 994 529	12 128 783
Bankinnskudd				
49 946 247	24 810 164		1 034 205 988	488 904 865
121 916 829	109 025 637		2 489 278 211	1 433 277 179
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
<i>Innskutt egenkapital:</i>				
2 512 000	2 500 000	13, 14	2 512 000	2 500 000
Aksjekapital				
5 988 000	-	13, 14	5 988 000	-
Overkurs				
-	6 000 000	13, 14	-	6 000 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse				
63 037 298	67 176 103	14	14 124 052	-
Annen egenkapital				
-	-	14	-	-19 210 461
Udekket tap				
71 537 298	75 676 103		22 624 052	-10 710 461
<i>LANGSIKTIG GJELD</i>				
<i>Avsetninger for forpliktelser:</i>				
-	-	6	54 836 188	46 112 828
Utsatt skatt				
-	-	7, 15	1 997 721 861	1 171 308 222
Gjeld til kreditinstitusjoner				
-	-		83 400	157 242
Depositum fra kunder				
-	-		2 052 641 449	1 217 578 292
<i>KORTSIKTIG GJELD</i>				
284 288	167 590		222 414 200	65 597 277
Leverandørgjeld				
-	-	6	-	-
Betalbar skatt				
989 946	-336 547		989 946	-336 547
Skyldig offentlige avgifter				
1 255 170	-		1 255 170	-
Gjeld til aksjonærer				
20 463 401	-	10	-	-
Gjeld til selskap i samme konsern				
27 386 726	33 518 490	11	189 353 394	161 148 618
Annen kortsiktig gjeld				
50 379 531	33 349 533		414 012 710	226 409 348
121 916 829	109 025 637		2 489 278 211	1 433 277 179

Sandvika, den 31. desember 2024 / 25.06.2025

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	
2024	2023	2024	2023
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>			
-5 986 997	415 881	42 057 874	23 628 809
-	-3 757 412	-	-3 757 412
68 831	55 288	11 610 399	10 260 536
-	-	-	-
1 799 900	-	1 799 900	-
-60 000	-	-60 000	-
-	-	-	-
-	-9 792 566	-	-9 792 566
-	-	-59 144 496	-82 487 971
-	-	-461 004 571	-125 552 162
-200 000	2 118 240	270 159	4 937 936
-19 461 755	24 674 660	-22 556 469	-48 933 493
116 698	-54 331	156 816 923	30 675 182
16 913 303	-83 680 388	30 786 442	-56 518 710
-6 810 020	-70 020 628	-299 423 839	-257 539 851
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			
609 351	-	-535 725 212	-263 645 357
11 700 000	67 836 316	11 700 000	67 836 316
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
12 309 351	67 836 316	-524 025 212	-195 809 041
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-	-	826 413 639	441 548 848
-	6 000 000	-	6 000 000
-25 000	-1 239 255	-25 000	-1 239 255
-	-	-73 842	-
-25 000	4 760 745	826 314 797	446 309 593
5 474 331	2 576 433	2 865 746	-7 039 299
3 888 652	1 312 222	12 128 783	19 168 082
5 474 331	2 576 433	2 865 746	-7 039 299
9 362 980	3 888 652	14 994 529	12 128 783





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle datterselskaper.

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

Andenæsgårdene Bærum konsernet 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 2024

NOTE 2: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

ANDENÆS EIENDOM AS

Det er i løpet av regnskapsåret fakturert totalt kr. 4.890.000 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	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	9 821 323	8 629 837	9 821 323	8 629 837
Arbeidsgiveravgift	1 723 633	1 539 940	1 723 633	1 539 940
Pensjonskostnader	742 996	691 155	742 996	691 155
Andre ytelser	45 752	-11 788	45 752	-11 788
Sum	12 333 704	10 849 144	12 333 704	10 849 144

Andenæs Eiendom AS har i regnskapsåret hatt gjennomsnittlig 6 ansatte.

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

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 2.560.325. I tillegg er det innbetalt NOK 154.656 til pensjonsordning.

Revisor:

Andenæs Eiendom AS har påløpt revisjonshonorar med NOK 64.700 eks mva, og øvrig bistand med NOK 12.975 eks mva. På konsernnivå er påløpt revisjonshonorar på NOK 287.700 eks mva, og øvrig bistand med NOK 39.250 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	Driftsløse inventar o.l	Andre driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1.	197 690 755	407 207 075	485 629 588	2 009 168	-	2 318 261
Tilgang	-	55 151 189	528 408 314	-	3 681 141	550 649
Avgang	-	-	-50 906 081	-	-	-1 874 055
Anskaffelseskost 31.12.	197 690 755	462 358 264	963 131 821	2 009 168	3 681 141	994 855
Avskrevet 1.1.	-	165 338 498	-	-	-	2 318 261
Tilbakeført ved avgang	-	-	-	-	-	-2 318 261
Årets ordinære avskrivning	-	11 326 838	-	-	214 730	68 831
Avskrevet 31.12.	-	176 665 336	-	-	214 730	68 831
Nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Bokført verdi 31.12.	197 690 755	285 692 928	963 131 821	2 009 168	3 466 411	926 024

Avskrivningsplan 50/25 år 5 år 5 år

Spesifikasjon av næringsgjeld pr. 31.12.:

Bærum:

Løkketangen 20	Kontor	52 445 580
Rådmann Halmrastevei 7	Kontor/butikk	4 263 050
Rådmann Halmrastevei 9	Kontor/butikk	70 495 938
Rådmann Halmrastevei 16	Kontor/butikk	4 149 634
Eivind Lychesvei 13-19	Kontor/butikk	148 319 537
Hamangskogen 60	Kontor	69 181 984
Kjorbokollen 30	Kontor	52 679 250
Kinoveien 7	Parkering	2 237 513
Rådmann Halmrastevei 18	Kontor/butikk	67 770 951
		471 543 437

Spesifikasjon av boligeiendommer pr. 31.12.:

Bærum:

Kjorbokollen 25	2 009 168
	2 009 168
Spesifikasjon av tomter pr. 31.12.:	
Bærum:	
S2-3 Jørgen Kantiz Gate	15 306 645
	15 306 645





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

NOTE 5: ANDRE AKSJER

ANDENÆS EIENDOM AS			KONSERN	
	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Verdi i balansen	Verdi i balansen
Hamang Tomtebank AS	Bærum	44 %	21 870	21 870
Rebio Technologies LTD	England	6 %	1 000	1 000
Vårt Sandvika AS	Bærum			168 000
Sum			22 870	190 870

Andenæs Eiendom AS har solgt 27 aksjer i Mandship Holding AS med kr 1.799.900 i tap.

NOTE 6: SKATT

ANDENÆS EIENDOM AS			
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
Betalbar skatt			-
Endring utsatt skattefordel			-1 848 191
			-1 848 191
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:			
Resultat før skattekostnad			-5 986 997
Permanente forskjeller:			
<i>Ikke fradragberettigede gaver</i>			74 835
<i>Renteinntekt på tilbakebetalt skatt</i>			-1 498 610
<i>Regnskapsmessig tap ved realisasjon av aksjer</i>			1 799 900
<i>Tilbakeføring av innlevert utbytte</i>			-2 790 000
Endring midlertidige forskjeller			-94 709
Avrundes			-
Årets skattegrunnlag			-8 495 581
Betalbar skatt på årets resultat			-
Spes. av grunnlag for utsatt skatt (-fordel):	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Skatteøkende forskjeller:			
Varige driftsmidler	-1 607	-100 879	99 272
Gevinstkonto	18 251	22 813	-4 562
Skattereduserende forskjeller:			
Underskudd til fremføring	-17 821 005	-9 325 424	-8 495 581
Netto skatteøkende (-reduser.) forskjeller	-17 804 361	-9 403 490	-8 400 871
Utsatt skatt (-skattefordel (22%))	-3 916 959	-2 068 768	-1 848 193

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
	31.12.2024	31.12.2023
Utsatt skatt:		
På selskapsnivå	64 722 902	48 570 225
På konsernivå	11 606 523	11 639 973
Utsatt skattefordel:		
På selskapsnivå	-21 493 237	-14 097 371
På konsernivå	-	-
Netto utsatt skatt	54 836 188	46 112 825
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på selskapsnivå	-	-
Skattekostnad:		
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	8 723 363	
Sum årets skattekostnad	8 723 363	





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

NOTE 7: PANTSTILLELSER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		31.12.2024	31.12.2023
Gjeld som er sikret ved pant og lignende:			
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner og andre pantelån</i>		1 997 721 861	1 171 308 222
Bokført verdi av eiendommene stillet som pant		488 859 254	439 559 332
Anlegg under utførelse og varelager tilknyttet byggelån		1 194 008 829	632 363 978

NOTE 8: AKSJER I DATTERSELSKAPER

ANDENÆS EIENDOM AS					
	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.	Årsresultat 2024	Verdi i balansen
Andenæsgårdene Bærum AS	Bærum	100 %	393 011 580	40 618 721	65 140 473
Sum					65 140 473

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. 676.374.116 knyttet til solgte, ikke overleverte, boliger.	

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

ANDENÆS EIENDOM AS		
	31.12.2024	31.12.2023
Andenæsgårdene Bærum AS	-20 463 402	15 723 993
Sum	-20 463 402	15 723 993

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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Andre kortsiktige fordringer:				
Fordringer på samarbeidende selskaper etc.	-	-	62 533	62 533
Andre fordringer og tidsavgrensninger	40 308 267	5 122 518	2 304 709	2 304 709
Sum andre kortsiktige fordringer	40 308 267	5 122 518	2 367 242	2 367 242
Annen kortsiktig gjeld:				
Gjeld til samarbeidende selskaper etc.	26 182 121	32 272 640	26 182 121	32 272 640
Forskudd boligkjøpere	-	-	114 102 500	91 989 500
Annen gjeld og tidsavgrensninger	1 204 605	1 245 850	20 864 997	36 887 478
Sum annen kortsiktig gjeld	27 386 726	33 518 490	161 149 618	161 149 618





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

NOTE 12: BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER

ANDENÆS EIENDOM AS		
Bankinnskudd mm. omfatter budne skattetrekkmidler med kr:	NOK	522 310

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.

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	Ikke-registrert kapitalforhøyelse	Overkurs	Opptjent annen egenkapital	Egen- kapital
Egenkapital pr. 01.01.	2 500 000	6 000 000		67 176 103	75 676 103
Kapitalforhøyelse	12 000	-6 000 000	5 988 000		-
Årsresultat				-4 138 806	-4 138 806
Egenkapital pr. 31.12.	2 512 000	-	5 988 000	63 037 297	71 537 298

ANDENÆS EIENDOM KONSERN						
	Aksje- kapital	Ikke-registrert kapitalforhøyelse	Overkurs	Opptjent annen egenkapital	Udekket tap	Egen- kapital
Egenkapital pr. 01.01.	2 500 000	6 000 000			-19 210 461	-10 710 461
Kapitalforhøyelse	12 000	-6 000 000	5 988 000			-
Årsresultat				14 124 052	19 210 461	33 334 513
Egenkapital pr. 31.12.	2 512 000	-	5 988 000	14 124 052	-	22 624 052





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

NOTE 15: GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER / FINANSIELLE DERIVATER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets utgang: **31.12.2024** **31.12.2023**
Pantelån

Finansielle derivater

Ved årsslutt hadde konsernet følgende rentebytteavtaler:

Beløp	Konsernet betaler	Konsernet mottar	Forfall	
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
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 2024. 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 09222115557550534193

Document

AE - Konsemregnskap 2024

Main document

11 pages

Initiated on 2025-06-26 12:33:01 CEST (+0200) by Atle

Sten (AS)

Finalised on 2025-06-27 08:06:38 CEST (+0200)

Initiator

Atle Sten (AS)

Andenaes Eiendom AS

atle.sten@andenaes.no

Signatories

Wincent Haga (WH)

wha@andenaes.no

Signed 2025-06-26 14:19:39 CEST (+0200)

Kristine B. Andenaes (KBA)

kristine@andenaes.no

Signed 2025-06-26 13:15:38 CEST (+0200)

Kristoffer E. Andenaes (KEA1)

kristoffer@andenaes.no

Signed 2025-06-26 13:48:13 CEST (+0200)

Kjell Andenaes (KA)

kjell@andbell.com

Signed 2025-06-26 14:41:33 CEST (+0200)

Karen E. Andenaes (KEA2)

karenande@hotmail.com

Signed 2025-06-27 08:06:38 CEST (+0200)

This verification was issued 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 underskudd i selskapsregnskapet på kr 4 138 806 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 33 334 515.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse pr 31. desember 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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 - 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, 27.06.2025

Revisjonsselskapet Varder AS

Katrine Syversen Bjertnes
Statsautorisert revisor

Elektronisk signert



Elektronisk signatur

Signert av

Syversen, Katrine

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.06.2025 21:13:30

Signaturmetode

BankID (NO)