



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forretningsførsel	14	8 178 998	8 381 498
Gvinster og andre driftsinntekter eiendom		60 000	
Sum inntekter		8 238 998	8 381 498
Kostnader			
Drifts- og administrasjonskostnader eiendom		8 674	
Lønninger og sosiale kostnader	8	9 308 709	12 800 169
Avskrivning på varige driftsmidler	2	110 579	117 346
Annen driftskostnad	14	10 641 549	2 959 965
Tilbakeført nedskrivning andre anleggsaksjer	4	-22 603 693	
Sum kostnader		-2 534 182	15 877 480
Driftsresultat		10 773 180	-7 495 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag			29 711 890
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		180 588	
Annen renteinntekt		206	3 104
Valutagevinst og andre finansinntekter		24 676 882	1 259
Sum finansinntekter		24 857 676	29 716 253
Rentekostnad til foretak i samme konsern		150 296	282 984
Annen rentekostnad		2 762 549	1 611 389
Valutatap og andre finanskostnader		970 515	34 847
Sum finanskostnader		3 883 360	1 929 220
Netto finans		20 974 316	27 787 033
Ordinært resultat før skattekostnad		31 747 496	20 291 051
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 607 558	4 474 809
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 139 938	15 816 242
Årsresultat		27 139 938	15 816 242



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 139 938	15 816 243
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		18 372 786	21 879 508
Overføringer annen egenkapital		8 767 152	-6 063 265
Sum overføringer og disponeringer		27 139 938	15 816 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	15		717 030
Sum immaterielle eiendeler			717 030
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,13	26 478 060	
Andre driftsmidler	2	1 710 073	770 886
Sum varige driftsmidler		28 188 133	770 886
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	69 997 473	69 997 473
Andre aksjer	4	66 709 520	44 105 827
Utlån	6	1 082 664	10 279 208
Sum finansielle anleggsmidler		137 789 657	124 382 508
Sum anleggsmidler		165 977 790	125 870 424
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		554 165	1 108 332
Andre fordringer	8	123 957	1 395 912
Konsernfordringer	7	24 676 882	
Sum fordringer		25 355 004	2 504 244
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	595 183	585 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 183	585 297
Sum omløpsmidler		25 950 187	3 089 541
SUM EIENDELER		191 927 977	128 959 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	54 967 532	46 200 380
Sum opptjent egenkapital		54 967 532	46 200 380
Sum egenkapital		57 467 532	48 700 380
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	10 129	
Sum avsetninger for forpliktelser		10 129	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		10 129	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 453	937 452
Betalbar skatt	15	3 880 399	5 305 841
Skyldig offentlige avgifter		995 003	636 579
Kortsiktig konserngjeld	7	12 287 225	4 960 905
Annen kortsiktig gjeld	11	117 155 236	68 418 808
Sum kortsiktig gjeld		134 450 316	80 259 585
Sum gjeld		134 460 445	80 259 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 927 977	128 959 965



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gev. og andre driftsinnt. eiendom		68 619 011	75 981 885
Forretningsførsel	14	4 019 998	5 021 000
Gevisnt ved salg av anleggsaksjer			
Sum inntekter		72 639 009	81 002 885
Kostnader			
Lønninger og sosiale kostnader	8	9 308 709	8 348 261
Ordinære avskrivninger	2	10 999 807	14 367 395
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	26 377 174	
Drifts- og adm.kostn. eiendom		6 418 394	14 284 191
Andre driftskostnader	14	16 048 720	3 521 149
Nedskrivning av varelager			
Tilbakeført nedskrivning andre anleggsaksjer	4	-22 603 693	
Sum kostnader		46 549 111	40 520 996
Driftsresultat		26 089 898	40 481 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 783	113 907
Valutagevinst og andre finansinntekter			-155
Sum finansinntekter		52 783	113 752
Annen rentekostnad		21 436 541	25 006 053
Valutatap og andre finanskostnader		995 515	919
Sum finanskostnader		22 432 056	25 006 972
Netto finans		-22 379 273	-24 893 220
Ordinært resultat før skattekostnad		3 710 625	15 588 669
Skattekostnad på ordinært resultat		-3 054 340	3 016 869
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 764 965	12 571 800
Årsresultat		6 764 965	12 571 800



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 764 965	12 571 800

Tilleggsutbytte



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,13	575 605 758	536 346 914
Andre driftsmidler	2	1 710 073	770 886
Sum varige driftsmidler		577 315 831	537 117 800
Finansielle anleggsmidler			
Andre aksjer	4	66 877 520	44 273 827
Utlån	6	1 082 664	10 279 208
Sum finansielle anleggsmidler		67 960 184	54 553 035
Sum anleggsmidler		645 276 015	591 670 835
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2	41 325 505	
Sum varer		41 325 505	
Fordringer			
Kundefordringer		2 019 258	2 328 472
Andre fordringer	11	1 947 351	2 368 873
Sum fordringer		3 966 609	4 697 345
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	22 205 119	2 156 396
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 205 119	2 156 396
Sum omløpsmidler		67 497 233	6 853 741
SUM EIENDELER		712 773 248	598 524 576

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,10	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	52 773 811	41 165 990
Sum opptjent egenkapital		-52 773 811	-41 165 990
Sum egenkapital		-50 273 811	-38 665 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	43 655 521	50 590 260
Sum avsetninger for forpliktelser		43 655 521	50 590 260
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	500 000 000	500 000 000
Depositum fra kunder		270 582	291 582
Sum annen langsiktig gjeld		500 270 582	500 291 582
Sum langsiktig gjeld		543 926 103	550 881 842
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 027 857	4 253 822
Betalbar skatt	15	3 880 399	5 305 841
Skyldige offentlige avgifter			636 579
Forskudd fra kunder			1 148 258
Annen kortsiktig gjeld	11	202 212 700	74 621 029
Gjeld til aksjonærer			343 195
Sum kortsiktig gjeld		219 120 956	86 308 724
Sum gjeld		763 047 059	637 190 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		712 773 248	598 524 576



RESULTATREGNSKAP

ANDENÆS EIENDOM AS			ANDENÆS EIENDOM KONSERN	
2021	2020	Note	2021	2020
Driftsinntekter				
60 000	-		68 619 011	75 981 885
8 178 998	8 381 498	14	4 019 998	5 021 000
8 238 998	8 381 498		72 639 009	81 002 885
Driftskostnader				
9 308 709	12 800 169	8	9 308 709	8 348 261
8 674	-		6 418 394	14 284 191
-	-	2	26 377 174	-
110 579	117 346	2	10 999 807	14 367 395
-22 603 693	-	4	-22 603 693	-
-	-		-	-
10 641 549	2 959 964	14	16 048 720	3 521 149
-2 534 182	15 877 479		46 549 111	40 520 996
10 773 180	-7 495 981		26 089 898	40 481 889
Finansposter				
180 588	-		-	-
206	3 104		52 783	113 907
-	1 259		-	-155
24 676 882	29 711 890		-	-
-150 296	-282 984		-	-
-2 762 549	-1 611 389		-21 436 541	-25 006 053
-970 515	-34 847		-995 515	-919
20 974 316	27 787 033		-22 379 273	-24 893 220
31 747 496	20 291 052		3 710 625	15 588 669
4 607 558	4 474 809	15	-3 054 340	3 016 869
27 139 938	15 816 243		6 764 965	12 571 800
27 139 938	15 816 243		6 764 965	12 571 800
Som er brukt til:				
18 372 786	21 879 508			
8 767 152	-6 063 265			
27 139 938	15 816 243			





BALANSE

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
31.12.2021	31.12.2020	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
<i>Immaterielle eiendeler:</i>				
-	717 030	15	-	-
<i>Varige driftsmidler:</i>				
26 478 061	-	2,13	575 605 758	536 346 914
1 710 073	770 886	2	1 710 073	770 886
<i>Finansielle anleggsmidler:</i>				
69 997 473	69 997 473	3	-	-
66 709 520	44 105 827	4	66 877 520	44 273 827
1 082 664	10 279 208	6	1 082 664	10 279 208
165 977 791	125 870 424		645 276 015	591 670 835
OMLØPSMIDLER				
-	-	2	41 325 505	-
<i>Fordringer:</i>				
24 676 882	-	7	-	-
554 165	1 108 333		2 019 258	2 328 472
123 957	1 395 912	11	1 947 351	2 368 873
<i>Bankinnskudd, kontanter og lignende:</i>				
595 183	585 297	5	22 205 119	2 156 396
25 950 187	3 089 542		67 497 233	6 853 741
191 927 978	128 959 966		712 773 248	598 524 576
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
<i>Innskutt egenkapital:</i>				
2 500 000	2 500 000	9,10	2 500 000	2 500 000
<i>Opptjent egenkapital:</i>				
54 967 532	46 200 380	9	-	-
-	-	9	-52 773 811	-41 165 990
57 467 532	48 700 380		-50 273 811	-38 665 990
LANGSIKTIG GJELD				
<i>Avsetninger for forpliktelser:</i>				
10 129	-	15	43 655 521	50 590 260
<i>Annen langsiktig gjeld:</i>				
-	-	12,13	500 000 000	500 000 000
-	-		270 582	291 582
10 129	-		543 926 103	550 881 842
KORTSIKTIG GJELD				
132 453	937 451		13 027 857	4 253 822
3 880 399	5 305 841	15	3 880 399	5 305 841
995 003	636 579		-	636 579
-	-		-	1 148 258
-	343 195		-	343 195
12 287 225	4 960 906	7	-	-
117 155 236	68 075 614	11	202 212 700	74 621 029
134 450 317	80 259 586		219 120 956	86 308 724
191 927 978	128 959 966		712 773 248	598 524 576

Sandvika, den 31. desember 2021 / 05.05.2022

I styret for Andenæs Eiendom AS

Kristoffer E. Andenæs
Styrets leder

Wincent Haga
Daglig leder

Karen E. Andenæs

Kristine B. Andenæs





KONTANTSTRØMOPPSTILLING

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN	
2021	2020	2021	2020
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>			
31 747 496	20 291 052	3 710 625	13 335 982
-5 305 841	-4 522 207	-5 305 841	-4 522 207
110 579	117 346	10 999 807	14 572 530
		26 377 174	
153 693	34 847	-	-2 201
-22 603 693	-	-22 603 693	-
-	-	-41 325 505	-
-	3 676 546	-	3 676 546
554 168	-1 108 333	309 214	-812 554
-23 404 927	3 754 797	421 522	5 804 879
-804 998	884 548	8 774 035	2 061 343
56 421 171	17 249 564	125 463 639	16 221 580
36 867 648	40 378 160	106 820 977	50 335 898
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			
-27 681 520	-406 000	-77 575 012	-31 465 937
9 196 544	-134 899	9 196 544	-134 899
-	4 222 573	-	151 573
-18 484 976	3 681 674	-68 378 468	-31 449 263
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-18 372 786	-21 879 508	-18 372 786	-21 879 508
-	-22 182 664	-	-
-	-	-21 000	-169 050
-18 372 786	-44 062 172	-18 393 786	-22 048 558
9 886	-2 338	20 048 723	-3 161 923
585 297	587 635	2 156 396	5 318 319
9 886	-2 338	20 048 723	-3 161 923
595 183	585 297	22 205 119	2 156 396





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2021

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%) og Bentsebrugårdene AS (100%)*.

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

Alle interne transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Aksjer og andeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for aksje/andelen 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. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet, og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Aksjer

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

Valuta

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

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. For tekniske installasjoner benyttes 4% lineære avskrivninger. Tillagte merverdier avskrives dog med gjennomsnittelig 2,5%, jfr konsolideringsprinsipper.

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.

Gevinster ved salg av eiendommer er inkludert som en ordinær resultatpost, og vil kunne variere sterkt fra et år til et annet.

Vedlikeholdskostnader og påkostninger på eiendommer

Løpende vedlikehold utgiftsføres direkte, mens påkostninger og strukturelle endringer aktiveres og avskrives sammen med byggene.

Pensjon

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld er bokført til kostpris.





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2021

NOTE 2: 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	Boliger
Anskaffelseskost 1.1.	50 586 752	586 099 209	28 772 691	2 181 453	1 272 954	-
Tilgang	135 952 353	17 175 229	74 746 227	-	1 449 000	26 478 061
Avgang	-4 154 995	-203 605 882	-548 762	-	-403 693	-
Anskaffelseskost 31.12.	182 384 110	399 668 556	102 970 156	2 181 453	2 318 261	26 478 061
Avskrevet 1.1.	-	131 293 191	-	-	497 609	-
Tilbakeført ved avgang	-	-42 793 515	-	-	-	-
Årets ordinære avskrivning	-	10 889 228	-	-	110 579	-
Avskrevet 31.12.	-	99 388 904	-	-	608 188	-
Nedskrivninger	-	-38 687 674	-	-	-	-
Bokført verdi 31.12.	182 384 110	261 591 978	102 970 156	2 181 453	1 710 073	26 478 061

I forbindelse med riving av eksisterende bygg i Rådmann Halmrastsvei 7 og 9 er det foretatt en omklassifisering av bokførte verdier til varelager. Samlet omklassifisert beløp er 41 325 505. Omklassifiseringen knytter seg til fordeling fremtidig bruk, bolig/næring.

Årets tilgang på tomt med 135 952 353 er en omklassifisering av merverdi på oppkjøpstidspunktet av Rådmann Halmrastsvei 9 og 18. Avskrevet verdi siden oppkjøpstidspunktet er samtidig tilbakeført.

Årets nedskrivning i resultatregnskapet på 26 377 171 består av:

Tilbakeført avskrivning merverdi	-31 164 355	Rådmann Halmrastsvei 7, 9 og 18
Avgang merverdi	18 853 855	Rådmann Halmrastsvei 7
Nedskrivning eiendom	38 687 674	Rådmann Halmrastsvei 7 og 9

Spesifikasjon av næringseiendommer pr. 31.12.:

Bærum:

Løkketangen 20	Kontor	58 861 027
Rådmann Halmrastsvei 7	Kontor/butikk	4 263 050
Rådmann Halmrastsvei 9	Kontor/butikk	70 495 938
Rådmann Halmrastsvei 16	Kontor/butikk	4 711 113
Eivind Lychesvei 13-19	Kontor/butikk	101 747 266
Hamangskogen 60	Kontor	77 633 375
Kjorbokollen 30	Kontor	55 905 827
Kinoveien 7	Parkering	2 361 563
Rådmann Halmrastsvei 18	Kontor/butikk	67 996 929
		443 976 088

Spesifikasjon av boligeiendommer pr. 31.12.:

Oslo:

Ullevålsveien 111	172 285
Bærum:	
Kjorbokollen 25	2 009 168
Gamle Drammensvei 46	26 478 061
	28 659 514

NOTE 3: AKSJER I DATTERSELSKAPER

ANDENÆS EIENDOM AS					
	Forretningskontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.	Årsresultat 2021	Verdi i balansen
Andenæsgårdene Bærum konsernet	Bærum	100 %	-42 387 620	-20 185 876	65 140 473
Benfsebrugårdene AS	Bærum	100 %	4 516 928	140 719	4 857 000
Sum					69 997 473

NOTE 4: ANDRE AKSJER

ANDENÆS EIENDOM AS				KONSERN	
	Forretningskontor	Eier- og stemmeandel	Verdi i balansen	Verdi i balansen	
Mandship Holding AS	Bærum	50 %	60 426 164	60 426 164	
Hamang Tomtebank AS	Bærum	44 %	21 870	21 870	
Rebio Technologies LTD	England	6 %	6 261 486	6 261 486	
Vårt Sandvika AS	Bærum			168 000	
Sum			66 709 520	66 877 520	

Det er foretatt en reversering av nedskrivning på selskapets investering i Mandship Holding AS med kr 22.603.693.





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2021

NOTE 5: BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER

ANDENÆS EIENDOM AS		
Bankinnskudd mm. omfatter budne skattetrekksmidler med kr:	NOK	434 789

NOTE 6: UTLÅN

ANDENÆS EIENDOM AS OG KONSERN	
Andenæs Eiendom AS har en fordring på konkursboet til TMO Renewables Ltd på GBP 1.310.457. Fordringen er nedskrevet i sin helhet pr 31.12. Det vil bli reist rettsak mot selskapets tidligere styre, og denne er finansiert av tredjepart.	
Andenæs Eiendom AS har et aksjonærlån på NOK 882.664 til Hamang Tomtebank AS. Lånet er ikke forrentet i 2021, og det er ikke stillet sikkerhet.	
Andenæs Eiendom AS har ytet et lån på NOK 200.000 til en tidligere forretningsforbindelse. Lånet rentebelastes til den enhver tid gjeldene nomrenten i arbeidsforhold, og det er stillet sikkerhet i en leilighet på Kjørbokollen i Bærum Kommune.	

NOTE 7: MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

ANDENÆS EIENDOM AS		
	31.12.2021	31.12.2020
Bentsebrugårdene AS	-4 648 361	-5 265 202
Andenæsgårdene Bærum AS	17 038 018	-
Sum	12 389 657	-5 265 202

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

NOTE 8: LØNN OG PENSJONSFORPLIKTELSER, YTELSE TIL LEDENDE PERSONER

Lønn/pensjon:

	ANDENÆS EIENDOM AS		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	6 787 869	6 104 616	6 787 869	6 104 616
Folketrygdavgift	1 030 799	930 313	1 030 799	930 313
Pensjonskostnader og andre ytelser	1 490 041	5 765 240	1 490 041	5 765 240
Sum	9 308 709	12 800 169	9 308 709	12 800 169

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 2.237.396. I tillegg er det innbetalt NOK 126.711 til pensjonsordning.

Revisor:

Andenæs Eiendom AS har påløpt revisjonshonorar med NOK 60.000 eks mva, og øvrig bistand med NOK 10.200 eks mva. På konsernivå er påløpt revisjonshonorar på NOK 165.500 eks mva, og øvrig bistand med NOK 22.275 eks mva.





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2021

NOTE 9: ENDRING AV EGENKAPITAL

ANDENÆS EIENDOM AS			
	Aksje- kapital	Opptjent annen egenkapital	Egen- kapital
Egenkapital pr. 01.01.	2 500 000	46 200 380	48 700 380
Tilleggsutbytte		-18 372 786	-18 372 786
Årsresultat		27 139 938	27 139 938
Egenkapital pr. 31.12.	2 500 000	54 967 532	57 467 532

ANDENÆS EIENDOM KONSERN			
	Aksje- kapital	Udekket tap	Egen- kapital
Egenkapital pr. 01.01.	2 500 000	-41 165 990	-38 665 990
Tilleggsutbytte		-18 372 786	-18 372 786
Årsresultat		6 764 965	6 764 965
Egenkapital pr. 31.12.	2 500 000	-52 773 811	-50 273 811

NOTE 10: AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital på kr 2.500.000,- består av 1.500 A-aksjer pålydende kr 1,-, og 2.498.500 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	499 877 B-aksjer	20 %
Karen Elisabeth Andenæs	259 571 B-aksjer	10 %
Kristoffer Erling Andenæs	409 571 B-aksjer	16 %
Kristine Barbro Andenæs	259 571 B-aksjer	10 %
TIK Investering AS	150 000 B-aksjer	6 %
Aspestrand AS	150 000 B-aksjer	6 %
Sum	1 730 090	69,1 %
Øvrige aksjonærer (< 5 %)	769 910 B-aksjer	30,9 %
Sum	2 500 000	100,0 %

NOTE 11: ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER OG ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	ANDENÆS EIENDOM AS		KONSERN	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Andre kortsiktige fordringer:				
Fordringer på samarbeidende selskaper etc.	-	-	-	-
Fordring på fylkesskattesjefen	-	442 734	-	442 734
Andre fordringer og tidsavgrensninger	123 957	953 178	1 947 351	1 926 139
Sum andre kortsiktige fordringer	123 957	1 395 912	1 947 351	2 368 873
Annen kortsiktig gjeld:				
Gjeld til samarbeidende selskaper etc.	116 109 536	67 260 799	116 109 536	67 260 799
Forskudd boligkjøpere	-	-	80 479 500	-
Annen gjeld og tidsavgrensninger	1 045 700	814 815	5 623 664	7 360 230
Sum annen kortsiktig gjeld	117 155 236	68 075 614	202 212 700	74 621 029





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2021

NOTE 12: GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER / FINANSIELLE DERIVATER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets utgang:	31.12.2021	31.12.2020
Pantelån	-	-

Finansielle derivater

Ved årsslutt hadde konsernet følgende rentebytteavtaler:

Beløp	Konsernet betaler	Konsernet mottar	Forfall	
200 000 000	Fast 2,7250 %	NIBOR 3 mnd.	15.12.2024	Fast beløp
100 000 000	Fast 1,5450 %	NIBOR 3 mnd.	04.03.2030	Fast beløp
100 000 000	Fast 2,2985 %	NIBOR 3 mnd.	03.07.2028	Fast beløp
100 000 000	Fast 2,5825 %	NIBOR 3 mnd.	Fra 01.07.2023 til 01.07.2028	Fast beløp
100 000 000	Fast 1,6500 %	NIBOR 3 mnd.	Fra 09.03.2025 til 11.03.2030	Fast beløp

NOTE 13: PANTSTILLELSER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
Gjeld som er sikret ved pant og lignende:	31.12.2021	31.12.2020
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner og andre pantelån</i>	500 000 000	500 000 000
Bokført verdi av eiendommene stillet som pant	443 976 088	512 140 464

NOTE 14: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

ANDENÆS EIENDOM AS	
Det er i løpet av regnskapsåret fakturert totalt kr. 4.159.000 i administrasjonshonorar til selskapets datterselskaper. Selskapet har videre kostnadsført husleie på kr 576.432 til Andenæsgårdene Bærum AS.	
Selskapet har kjøpt en leilighet fra Gamle Drammensvei 48 ANS for kr 23.417.767.	
Motparten er heleid indirekte av det tilknyttede selskapet Mandship Holding AS.	





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2021

NOTE 15: SKATT

ANDENÆS EIENDOM AS

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt	3 880 399
Endring utsatt skattefordel	727 159
	4 607 558

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Resultat før skattekostnad	31 747 496
Permanente forskjeller:	
Ikke fradragberettigede gaver	10 700
Ikke skattepliktig konsernbidrag	-
Rentekostnad på restskatt	337
Nedskrivning på aksjer i datterselskaper	-
Tilbakeført nedskrivning på andre langsiktige aksjer	-22 603 693
Regnskapsmessig tap ved realisasjon av aksjer	-
Regnskapsmessig tap ved utlån	8 252 028
Endring midlertidige forskjeller	231 310
Avrundes	-
Årets skattegrunnlag	17 638 178
Betalbar skatt på årets resultat	3 880 399

Spes. av grunnlag for utsatt skatt (-fordel):	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Forskjeller som utlignes:			
<i>Skatteøkende forskjeller:</i>			
Varige driftsmidler	10 397	93 035	-82 638
Langsiktige fordringer i utenlandsk valuta	-	-	-
Pensjonsforpliktelse	-	-	-
Gevinstkonto	35 648	184 320	-148 672
<i>Skattereduserende forskjeller:</i>			
Lån	-	-3 536 584	-
Netto skatteøkende (-reduser.) forskjeller	46 045	-3 259 229	-231 310
Utsatt skatt (-skattefordel (22%))	10 130	-717 030	727 159

ANDENÆS EIENDOM KONSERN

	31.12.2021	31.12.2020
Utsatt skatt:		
På selskapsnivå	42 541 301	40 273 046
På konsernnivå	12 636 440	11 493 462
Utsatt skattefordel:		
På selskapsnivå	-11 522 221	-1 176 248
På konsernnivå	-	-
Netto utsatt skatt	43 655 520	50 590 260

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på selskapsnivå	3 880 399
	3 880 399

Skattekostnad:

Betalbar skatt	3 880 399
Endring utsatt skatt/skattefordel	-6 934 739
Sum årets skattekostnad	-3 054 338





Verification

Transaction 09222115557468667969

Document

AE - Konsemregnskap 2021

Main document

9 pages

Initiated on 2022-05-05 15:06:19 CEST (+0200) by Atle Sten (AS)

Finalised on 2022-05-09 11:43:45 CEST (+0200)

Initiator

Atle Sten (AS)

Andenaes Eiendom AS

atle.sten@andenaes.no

Signing parties

Wincent Haga (WH)

wha@andenaes.no

Signed 2022-05-05 15:41:19 CEST (+0200)

Kristine B. Andenaes (KBA)

kristine@andenaes.no

Signed 2022-05-05 15:13:37 CEST (+0200)

Kristoffer E. Andenaes (KEA1)

kristoffer@andenaes.no

Signed 2022-05-09 11:43:45 CEST (+0200)

Karen E. Andenaes (KEA2)

karenande@hotmail.com

Signed 2022-05-05 16:11:31 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 Andenæs Eiendom AS sitt årsregnskap, som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 27 139 938 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 6 764 965, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. 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 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.

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.

GLOBAL SIGNICAT



VARDER

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

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 og konsernets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 27.06.2022

Revisjonsselskapet Varder AS

Katrine Syversen Bjertnes
statsautorisert revisor

Elektronisk signert



Elektronisk signatur

Signert av

Syversen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

27.06.2022 16.34.08

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.



ANDENÆS EIENDOM AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

1. Virksomhetens art og hvor den drives

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

2. Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2021 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. På konsernnivå ble driftsinntektene NOK 72,6 mill (81,0), noe som gav et driftsresultat på NOK 46,5 mill (40,5). Årsresultatet etter skatt ble på NOK 6,7 mill (12,6). Morselskapet fikk i 2021 et årsresultat på NOK 27,1 mill, mot NOK 15,8 mill for 2020. På konsernnivå utgjør den bokførte egenkapitalen - NOK 50,3 mill og gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 500,0 mill. Morselskapet har en bokført egenkapital på NOK 57,5 mill. Konsernets eiendommer har 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 effekt 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 selskapets utbyggingsaktiviteter i Sandvika sentrum. Forventet ferdigstillelse av Helgerudkvartalet er Q2 2025. Samtlige 116 leiligheter som ble lagt ut for salg i Helgerudkvartalet i 2021 er solgt, og som igjen medfører at selskapet har inngått totalentreprise for gjennomføring av byggeprosjektet. Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

4. Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er begrenset. 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. Det foreligger rentesikringsavtaler på mesteparten av gjelden, slik at renterisikoen er begrenset.

5. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

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.

8. Ytre miljø

Selskapet har stort 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.

9. Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Sandvika, 05.05 2021

Kristoffer E. Andenæs
Styreleder

Kristine B. Andenæs
Styremedlem

Karen Andenæs
Styremedlem

Wincent Haga
Styremedlem





Verification

Transaction 09222115557468668118

Document

Andenæs Eiendom AS - Årsberetning 2021

Main document

1 page

Initiated on 2022-05-05 15:07:14 CEST (+0200) by Atle Sten (AS)

Finalised on 2022-05-09 11:44:46 CEST (+0200)

Initiator

Atle Sten (AS)

Andenæs Eiendom AS

atle.sten@andenaes.no

Signing parties

Wincent Haga (WH)

wha@andenaes.no

Signed 2022-05-05 15:41:00 CEST (+0200)

Kristine B. Andenæs (KBA)

kristine@andenaes.no

Signed 2022-05-05 15:15:24 CEST (+0200)

Kristoffer E. Andenæs (KEA1)

kristoffer@andenaes.no

Signed 2022-05-09 11:44:46 CEST (+0200)

Karen E. Andenæs (KEA2)

karenande@hotmail.com

Signed 2022-05-05 16:11:08 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>

