



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gvinster og andre driftsinntekter eiendom		249 000	60 000
Forretningsførsel	2	8 624 000	8 178 998
Sum inntekter		8 873 000	8 238 998
Kostnader			
Drifts- og administrasjonskostnader eiendom			8 674
Lønninger og sosiale kostnader	3	10 182 260	9 308 709
Avskrivning på varige driftsmidler	4	110 579	110 579
Annen driftskostnad	2,3	3 398 237	10 641 549
Tilbakeført nedskrivning andre anleggsaksjer	5		-22 603 693
Sum kostnader		13 691 076	-2 534 182
Driftsresultat		-4 818 076	10 773 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		106 278	180 588
Annen renteinntekt		182 038	206
Valutagevinst og andre finansinntekter		34 594 739	24 676 882
Sum finansinntekter		34 883 055	24 857 676
Rentekostnad til foretak i samme konsern		164 953	150 296
Annen rentekostnad		3 880 050	2 762 549
Valutatap og andre finanskostnader			970 515
Sum finanskostnader		4 045 003	3 883 360
Netto finans		30 838 052	20 974 316
Ordinært resultat før skattekostnad		26 019 976	31 747 496
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 738 164	4 607 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 281 812	27 139 938
Årsresultat		22 281 812	27 139 938
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 281 811	27 139 938



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		12 548 769	18 372 786
Overføringer annen egenkapital		9 733 042	8 767 152
Sum overføringer og disponeringer		22 281 811	27 139 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	9 119	
Sum immaterielle eiendeler		9 119	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7		26 478 060
Andre driftsmidler	4	1 599 494	1 710 073
Sum varige driftsmidler		1 599 494	28 188 133
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	69 997 473	69 997 473
Andre aksjer	4	66 709 520	66 709 520
Utlån		700 000	1 082 664
Sum finansielle anleggsmidler		137 406 993	137 789 657
Sum anleggsmidler		139 015 606	165 977 790
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 193 240	554 165
Andre fordringer	11	223 544	123 957
Konsernfordringer	10	45 297 628	24 676 882
Sum fordringer		47 714 412	25 355 004
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	1 312 222	595 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 312 222	595 183
Sum omløpsmidler		49 026 634	25 950 187
SUM EIENDELER		188 042 240	191 927 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13,14	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	64 700 573	54 967 532
Sum opptjent egenkapital		64 700 573	54 967 532
Sum egenkapital		67 200 573	57 467 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		10 129
Sum avsetninger for forpliktelser			10 129
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	10 129
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 921	132 453
Betalbar skatt	6	3 757 412	3 880 399
Skyldig offentlige avgifter		-248 593	995 003
Kortsiktig konserngjeld	10	4 793 314	12 287 225
Annen kortsiktig gjeld	11	112 317 613	117 155 236
Sum kortsiktig gjeld		120 841 667	134 450 316
Sum gjeld		120 841 667	134 460 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 042 240	191 927 977



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter bolig		89 817 383	
Gvinster og andre driftsinntekter eiendom		70 685 322	68 619 011
Forretningsførsel	2	3 710 000	4 019 998
Andre inntekter		20 116 176	
Sum inntekter		184 328 881	72 639 009
Kostnader			
Varekostnader bolig		89 817 383	
Lønninger og sosiale kostnader	3	10 182 260	9 308 709
Ordinære avskrivninger	4	14 377 191	10 999 807
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		26 377 174
Drifts- og administrasjonskostnader eiendom		10 678 863	6 418 394
Tilbakeført nedskrivning anleggsaksjer	5		-22 603 693
Andre driftskostnader	2,3	16 831 450	16 048 720
Sum kostnader		141 887 147	46 549 111
Driftsresultat		42 441 734	26 089 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		465 034	52 783
Valutagevinster og andre finansinntekter		1 126	
Utbytte		10 000 000	
Sum finansinntekter		10 466 160	52 783
Annen rentekostnad		23 482 237	21 436 541
Valutatap og andre finanskostnader		500 800	995 515
Sum finanskostnader		23 983 037	22 432 056
Netto finans		-13 516 877	-22 379 273
Ordinært resultat før skattekostnad		28 924 857	3 710 625
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 377 240	-3 054 340
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 547 617	6 764 965



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat		24 547 617	6 764 965
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 547 617	6 764 965



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	673 757 975	575 605 758
Andre driftsmidler	4	1 771 779	1 710 073
Sum varige driftsmidler		675 529 754	577 315 831
Finansielle anleggsmidler			
Andre aksjer	4	66 877 520	66 877 520
Utlån		700 000	1 082 664
Sum finansielle anleggsmidler		67 577 520	67 960 184
Sum anleggsmidler		743 107 274	645 276 015
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	126 660 349	41 325 505
Sum varer		126 660 349	41 325 505
Fordringer			
Kundefordringer	9	95 712 781	2 019 258
Andre kortsiktige fordringer	11	2 367 262	1 947 351
Sum fordringer		98 080 043	3 966 609
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	19 168 082	22 205 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 168 082	22 205 119
Sum omløpsmidler		243 908 474	67 497 233
SUM EIENDELER		987 015 748	712 773 248

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13,14	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	40 774 969	52 773 811
Sum opptjent egenkapital		-40 774 969	-52 773 811
Sum egenkapital		-38 274 969	-50 273 811
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	44 275 347	43 655 521
Sum avsetninger for forpliktelser		44 275 347	43 655 521
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,15	729 759 374	500 000 000
Depositum fra kunder		157 242	270 582
Sum annen langsiktig gjeld		729 916 616	500 270 582
Sum langsiktig gjeld		774 191 963	543 926 103
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 922 095	13 027 857
Betalbar skatt	6	3 757 412	3 880 399
Skyldige offentlige avgifter		-248 593	
Gjeld til aksjonærer		37 090	42 230
Annen kortsiktige gjeld	11	212 630 749	202 170 470
Sum kortsiktig gjeld		251 098 753	219 120 956
Sum gjeld		1 025 290 716	763 047 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		987 015 747	712 773 248



ANDENÆS EIENDOM AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

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 2022 driftsinntektene på 184,3 millioner kroner (72,6). Salgsinntektene fra boligsalg økte med 89 millioner kroner (0,0). Selskapet har i 2022 inntekt- og kostnadsført solgte boliger i Helgerudkvartalet i tråd med fullføringsgraden pr 31.12. og som representerer hele økningen i boligsalg mot fjoråret. Konsernet fikk et driftsresultat på 42,4 millioner kroner (26,0). Årsresultatet etter skatt ble på 24,5 millioner kroner (6,7). Morselskapet fikk et årsresultat på 22,3 millioner kroner (27,1). På konsernivå utgjør den bokførte egenkapitalen -38,3 millioner kroner (-50,3) og gjeld til kredittinstitusjoner på 729,8 millioner kroner (-500,0). Morselskapet har en bokført egenkapital på 67,2 millioner kroner.

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 konsernets utbyggingsaktiviteter i Sandvika sentrum. Forventet ferdigstillelse av Helgerudkvartalet er Q3 2025. Samtlige 116 leiligheter som er lagt ut for salg er solgt. Pr 31.12. har prosjektet 93 gjenværende leiligheter som ikke er lagt ut for salg. Det er planlagt at resterende leiligheter blir løpende lagt ut i tråd med markedsutviklingen. Interessen for prosjektet sammen med utviklingen i boligprisene i regionen tilsier at verdien på usolgte boliger minst tilsvarer samme salgspris pr kvadratmeter som solgte boliger pr 31.12.

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.

Konsernet har videre kommet godt i gang med prosjekteringen av det neste byggeprosjektet i Sandvika sentrum, S5 (Andenæskvartalet), og har gjennomført flere dialogmøter med Bærum Kommune.

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 55 prosent av gjelden pr 31.12. Renterisikoen vurderes pr 31.12. å være begrenset, men vil fremover være økende i tråd med opptrekk av byggelånet for Helgerudkvartalet.

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

5. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 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.





Det orienteres om at Skanska Norge AS i 2023 har tatt ut stevning av byggherre knyttet til grunnforholdene i Helgerudkvartalet.

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 og bærekraft

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.

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 vil fra 01.07.23 være tilgjengelig på selskapets hjemmeside, www.andenaes.no

9. Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Sandvika, 06.06.2023

Kristoffer E. Andenæs
Styreleder

Kristine B. Andenæs
Styremedlem

Karen Andenæs
Styremedlem

Wincent Haga
Styremedlem





Verification

Transaction 09222115557494214271

Document

Andenæs Eiendom AS - Årsberetning 2022
Main document
2 pages
Initiated on 2023-06-06 14:17:51 CEST (+0200) by Atle Sten (AS)
Finalised on 2023-06-06 18:47:40 CEST (+0200)

Initiator

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

Signing parties

Wincent Haga (WH)
wha@andenaes.no
Signed 2023-06-06 15:07:15 CEST (+0200)

Kristine B. Andenæs (KBA)
kristine@andenaes.no
Signed 2023-06-06 14:47:33 CEST (+0200)

Kristoffer E. Andenæs (KEA1)
kristoffer@andenaes.no
Signed 2023-06-06 18:47:40 CEST (+0200)

Karen E. Andenæs (KEA2)
karenande@hotmail.com
Signed 2023-06-06 17:29:44 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





VARDER

Til generalforsamlingen i
Andenæs Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Andenæs Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 22 281 812 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 24 547 617.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 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.





V A R D E R

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, 08.06.2023

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

08.06.2023 22.08.42

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.



RESULTATREGNSKAP

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN		
2022	2021	Note	2022	2021
Driftsinntekter				
-	-		89 817 383	-
249 000	60 000		70 685 322	68 619 011
8 624 000	8 178 998	2	3 710 000	4 019 998
-	-		20 116 176	-
8 873 000	8 238 998		184 328 881	72 639 009
Driftskostnader				
-	-		89 817 383	-
10 182 260	9 308 709	3	10 182 260	9 308 709
-	8 674		10 678 863	6 418 394
-	-	4	-	26 377 174
110 579	110 579	4	14 377 191	10 999 807
-	-22 603 693	5	-	-22 603 693
-	-		-	-
3 398 237	10 641 549	2, 3	16 831 450	16 048 720
13 691 076	-2 534 182		141 887 147	46 549 111
-4 818 076	10 773 180		42 441 734	26 089 898
Finansposter				
106 278	180 588		-	-
182 038	206		465 034	52 783
1 127	-		1 126	-
24 593 612	24 676 882		-	-
10 000 000	-		10 000 000	-
-164 953	-150 296		-	-
-3 880 050	-2 762 549		-23 482 237	-21 436 541
-	-970 515		-500 800	-995 515
30 838 052	20 974 316		-13 516 877	-22 379 273
26 019 976	31 747 496		28 924 857	3 710 625
3 738 164	4 607 558	6	4 377 240	-3 054 340
22 281 812	27 139 938		24 547 617	6 764 965
22 281 812	27 139 938		24 547 617	6 764 965
Som er brukt til:				
12 548 770	18 372 786			
9 733 042	8 767 152			
22 281 812	27 139 938			





BALANSE

ANDENÆS EIENDOM AS			ANDENÆS EIENDOM KONSERN	
31.12.2022	31.12.2021	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
<i>Immaterielle eiendeler:</i>				
9 119	-	6	-	-
<i>Varige driftsmidler:</i>				
-	26 478 061	4, 7	673 757 975	575 605 758
1 599 494	1 710 073	4	1 771 779	1 710 073
<i>Finansielle anleggsmidler:</i>				
69 997 473	69 997 473	8	-	-
66 709 520	66 709 520	4	66 877 520	66 877 520
700 000	1 082 664		700 000	1 082 664
139 015 606	165 977 791		743 107 274	645 276 015
OMLØPSMIDLER				
-	-	9	126 660 349	41 325 505
<i>Fordringer:</i>				
45 297 628	24 676 882	10	-	-
2 193 240	554 165	9	95 712 781	2 019 258
223 544	123 957	11	2 367 262	1 947 351
<i>Bankinnskudd, kontanter og lignende:</i>				
1 312 222	595 183	12	19 168 082	22 205 119
49 026 634	25 950 187		243 908 474	67 497 233
188 042 241	191 927 978		987 015 747	712 773 248
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
<i>Innskutt egenkapital:</i>				
2 500 000	2 500 000	13, 14	2 500 000	2 500 000
<i>Opptjent egenkapital:</i>				
64 700 573	54 967 532	14	-	-
-	-	14	-40 774 969	-52 773 811
67 200 573	57 467 532		-38 274 969	-50 273 811
LANGSIKTIG GJELD				
<i>Avsetninger for forpliktelser:</i>				
-	10 129	6	44 275 347	43 655 521
<i>Annen langsiktig gjeld:</i>				
-	-	7, 15	729 759 374	500 000 000
-	-		157 242	270 582
-	10 129		774 191 963	543 926 103
KORTSIKTIG GJELD				
221 921	132 453		34 922 095	13 027 857
3 757 412	3 880 399	6	3 757 412	3 880 399
-248 593	995 003		-248 593	-
-	-		-	-
37 090	42 230		37 090	42 230
4 793 314	12 287 225	10	-	-
112 280 523	117 113 006	11	212 630 749	202 170 470
120 841 668	134 450 316		251 098 753	219 120 956
188 042 241	191 927 978		987 015 747	712 773 248

Sandvika, den 31. desember 2022 / 06.06.2023

I styret for Andenæs Eiendom AS

Kristoffer E. Andenæs
Styrets lederWincent Haga
Daglig leder

Karen E. Andenæs

Kristine B. Andenæs





KONTANTSTRØMOPPSTILLING

ANDENÆS EIENDOM AS		ANDENÆS EIENDOM KONSERN	
2022	2021	2022	2021
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>			
26 019 976	31 747 496	28 924 857	3 710 625
-3 880 399	-5 305 841	-3 880 399	-5 305 841
110 579	110 579	14 377 191	10 999 807
-	-	-	26 377 174
-	153 693	-	-
-	-22 603 693	-	-22 603 693
-	-	-85 334 844	-41 325 505
-	-	-89 817 383	-
-1 639 075	554 168	-3 876 140	309 214
-20 720 333	-23 404 927	-419 911	421 522
89 468	-804 998	21 894 238	8 774 035
-13 575 129	56 421 171	10 206 546	125 463 639
-13 594 913	36 867 648	-107 925 845	106 820 977
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>			
26 478 061	-27 681 520	-112 591 117	-77 575 012
-	9 196 544	-	9 196 544
26 478 061	-18 484 976	-112 591 117	-68 378 468
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-	-	229 759 374	-
-12 548 770	-18 372 786	-12 548 770	-18 372 786
382 664	-	382 664	-
-	-	-113 340	-21 000
-12 166 106	-18 372 786	217 479 928	-18 393 786
717 042	9 886	-3 037 034	20 048 723
595 183	585 297	22 205 119	2 156 396
717 042	9 886	-3 037 034	20 048 723
1 312 222	595 183	19 168 082	22 205 119





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2022

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 Næringsssenter 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- og andelene og bokført verdi av netto eiendeler på kjøpstidspunktet er henført til de enkelte balanseposter og avskrives med gjennomsnittelig 2,5%.

VURDERINGS- OG KLASSIFISERINGS-PRINSIPPER.

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 kortsiktige og langsiktige 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

Pensjon

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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. For tekniske installasjoner benyttes 4% lineære avskrivninger.

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. Kontantet og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2022

NOTE 2: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

ANDENÆS EIENDOM AS

Det er i løpet av regnskapsåret fakturert totalt kr. 4.914.000 i administrasjonshonorar til selskapets datterselskaper. Selskapet har videre kostnadsført husleie på kr 598.066 til Andenæsgårdene Bærum AS. Kjell Andenæs har kjøpt en leilighet fra selskapet for kr 26.478.061.

NOTE 3: LØNN OG PENSJONSFORPLIKTELSER, YTELSE TIL LEDENDE PERSONER

Lønn/pensjon:

	ANDENÆS EIENDOM AS		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	8 011 035	6 787 869	8 011 035	6 787 869
Folketrygdavgift	1 250 528	1 030 799	1 250 528	1 030 799
Pensjonskostander og andre ytelser	920 697	1 490 041	920 697	1 490 041
Sum	10 182 260	9 308 709	10 182 260	9 308 709

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 2.315.425.

I tillegg er det imbetalt NOK 138.205 til pensjonsordning.

Revisor:

Andenæs Eiendom AS har påløpt revisjonshonorar med NOK 61.200 eks mva, og øvrig bistand med NOK 6.075 eks mva. På konsernnivå er påløpt revisjonshonorar på NOK 299.275 eks mva, og øvrig bistand med NOK 17.100 eks mva.

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

	ANDENÆS EIENDOM KONSERN				ANDENÆS EIENDOM AS OG KONSERN	
	Tomter	Bygninger inkl. tekniske installasjoner	Anlegg u/ utførelse	Boliger	Andre driftsmidler	Boliger
Anskaffelseskost 1.1.	182 384 110	402 458 617	102 970 156	2 181 453	2 318 261	26 478 061
Tilgang	14 932 760	2 187 744	121 948 674	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-	-26 478 061
Anskaffelseskost 31.12.	197 316 870	404 646 361	224 918 830	2 181 453	2 318 261	-
Avskrevet 1.1.	-	140 866 641	-	-	608 188	-
Tilbakeført ved avgang	-	-	-	-	-	-
Årets ordinære avskrivning	-	14 266 612	-	-	110 579	-
Avskrevet 31.12.	-	155 133 253	-	-	718 767	-
Nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Bokført verdi 31.12.	197 316 870	249 513 108	224 918 830	2 181 453	1 599 494	-

Spesifikasjon av næringsiendommer pr. 31.12.:

Bærum:

Løkketangen 20	Kontor	55 082 740
Rådmann Halmrastevei 7	Kontor/butikk	4 263 050
Rådmann Halmrastevei 9	Kontor/butikk	70 495 938
Rådmann Halmrastevei 16	Kontor/butikk	4 526 832
Eivind Lychesvei 13-19	Kontor/butikk	98 472 408
Hamangskogen 60	Kontor	74 816 207
Kjørbokollen 30	Kontor	53 998 277
Kinoveien 7	Parkering	2 320 213
Rådmann Halmrastevei 18	Kontor/butikk	67 921 551
		431 897 216

Spesifikasjon av boligeiendommer pr. 31.12.:

Oslo:

Ullevålsveien 111	172 285
Bærum:	
Kjørbokollen 25	2 009 168
	2 181 453

Spesifikasjon av tomter pr. 31.12.:

Bærum:

S2-3 Jørgen Kantiz Gate	14 932 760
	14 932 760





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2022

NOTE 5: ANDRE AKSJER

ANDENÆS EIENDOM AS				KONSERN
	Forretnings- kontor	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

NOTE 6: SKATT

ANDENÆS EIENDOM AS

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt	3 757 412
Endring utsatt skattefordel	-19 248
	3 738 164

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Resultat før skattekostnad	26 019 975
Permanente forskjeller:	
<i>Ikke fradragberettigede gaver</i>	969 070
<i>Ikke skattepliktig konsernbidrag</i>	-
<i>Rentekostnad på restskatt</i>	2 604
<i>Tilbakeføring av inntektsført utbytte</i>	-10 000 000
Endring midlertidige forskjeller	87 499
Avrundes	-
Årets skattegrunnlag	17 079 148
Betalbar skatt på årets resultat	3 757 412

Spes. av grunnlag for utsatt skatt (-fordel):	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Forskjeller som utlignes:			
<i>Skatteøkende forskjeller:</i>			
Varige driftsmidler	-69 971	10 398	-80 369
Langsiktige fordringer i utenlandsk valuta	-	-	-
Pensjonsforpliktelsler	-	-	-
Gevinstkonto	28 518	35 648	-7 130
<i>Skattereduserende forskjeller:</i>			
Lån	-	-	-
Netto skatteøkende (-reduser.) forskjeller	-41 453	46 046	-87 499
Utsatt skatt (-skattefordel (22%))	-9 120	10 130	-19 248

ANDENÆS EIENDOM KONSERN

	31.12.2022	31.12.2021
Utsatt skatt:		
På selskapsnivå	42 906 988	42 541 301
På konsernnivå	11 709 194	12 636 442
Utsatt skattefordel:		
På selskapsnivå	-10 340 835	-11 522 220
På konsernnivå	-	-
Netto utsatt skatt	44 275 347	43 655 521

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på selskapsnivå	3 757 412
	3 757 412

Skattekostnad:

Betalbar skatt	3 757 412
Endring utsatt skatt/skattefordel	619 826
Sum årets skattekostnad	4 377 242





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2022

NOTE 7: PANTSTILLELSER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN		31.12.2022	31.12.2021
Gjeld som er sikret ved pant og lignende:			
Gjeld til kredittinstitusjoner og andre pantelån		729 759 374	500 000 000
Bokført verdi av eiendommene stillet som pant			
		431 897 216	512 140 464
Anlegg under utførelse og varelager tilknyttet byggelån			
		409 749 681	-

NOTE 8: AKSJER I DATTERSELSKAPER

ANDENÆS EIENDOM AS					
	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.	Årsresultat 2022	Verdi i balansen
Andenæsgårdene Bærum AS	Bærum	100 %	329 746 245	28 622 721	65 140 473
Bentsebrugårdene AS	Bærum	100 %	4 365 650	147 673	4 857 000
Sum					69 997 473

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 89 817 383 knyttet til solgte, ikke overleverte, boliger.	

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

ANDENÆS EIENDOM AS		
	31.12.2022	31.12.2021
Bentsebrugårdene AS	-4 793 314	-4 648 361
Andenæsgårdene Bærum AS	44 914 358	14 038 018
Sum	40 121 044	9 389 657

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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Andre kortsiktige fordringer:				
Fordringer på samarbeidende selskaper etc.	-	-	62 533	-
Fordring på fylkesskattesjefen	-	-	-	-
Andre fordringer og tidsavgrensninger	223 544	123 957	2 304 709	1 947 351
Sum andre kortsiktige fordringer	223 544	123 957	2 367 242	1 947 351
Annen kortsiktig gjeld:				
Gjeld til samarbeidende selskaper etc.	111 211 683	116 109 536	111 211 683	116 109 536
Forskudd boligkjøpere	-	-	82 944 500	80 479 500
Annen gjeld og tidsavgrensninger	1 105 930	1 045 700	18 474 566	5 623 664
Sum annen kortsiktig gjeld	112 317 613	117 155 236	212 630 749	202 212 700





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2022

NOTE 12: BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER

ANDENÆS EIENDOM AS		
Bankinnskudd mm. omfatter budne skattetrekkmidler med kr:	NOK	466 042

NOTE 13: 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 14: ENDRING AV EGENKAPITAL

ANDENÆS EIENDOM AS			
	Aksje- kapital	Opptjent annen egenkapital	Egen- kapital
Egenkapital pr. 01.01.	2 500 000	54 967 532	57 467 532
Tilleggsutbytte		-12 548 770	-12 548 770
Årsresultat		22 281 811	22 281 811
Egenkapital pr. 31.12.	2 500 000	64 700 573	67 200 573

ANDENÆS EIENDOM KONSERN			
	Aksje- kapital	Udekket tap	Egen- kapital
Egenkapital pr. 01.01.	2 500 000	-52 773 811	-50 273 811
Tilleggsutbytte		-12 548 770	-12 548 770
Årsresultat		24 547 035	24 547 035
Egenkapital pr. 31.12.	2 500 000	-40 774 969	-38 274 969





ANDENÆS EIENDOM KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET 2022

NOTE 15: GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER / FINANSIELLE DERIVATER

ANDENÆS EIENDOM KONSERN

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets utgang: **31.12.2022** **31.12.2021**
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 16: BETINGEDE UTFALL OG HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

ANDENÆS EIENDOM KONSERN

Skanska Norge AS, som er totalentreprenør for byggeprosjektet Helgerudkvartalet, har i 2023 sendt inn stevning av byggherren knyttet til forhold relatert til grunnforholdene i prosjektet.

Det foreligger ingen avsetninger av vesentlig størrelse knyttet til tvistesaker eller andre krav pr 31.12.





Verification

Transaction 09222115557494214446

Document

AE konsernregnskap 2022

Main document

9 pages

Initiated on 2023-06-06 14:20:09 CEST (+0200) by Atle Sten (AS)

Finalised on 2023-06-06 18:47:58 CEST (+0200)

Initiator

Atle Sten (AS)

Andenaes Eiendom AS

atle.sten@andenaes.no

Signing parties

Wincent Haga (WH)

wha@andenaes.no

Signed 2023-06-06 15:06:46 CEST (+0200)

Kristine B. Andenaes (KBA)

kristine@andenaes.no

Signed 2023-06-06 14:48:12 CEST (+0200)

Kristoffer E. Andenaes (KEA1)

kristoffer@andenaes.no

Signed 2023-06-06 18:47:58 CEST (+0200)

Karen E. Andenaes (KEA2)

karenande@hotmail.com

Signed 2023-06-06 17:30:17 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>

