



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 679 231
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 189 897	3 665 072
Annen driftsinntekt		1 868	3 806
Sum inntekter		4 191 765	3 668 878
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	918 850	917 720
Annen driftskostnad		592 279	857 301
Sum kostnader		1 511 129	1 775 022
Driftsresultat		2 680 636	1 893 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 166
Annen finansinntekt		240	240
Sum finansinntekter		240	2 406
Annen rentekostnad		1 073 999	1 320 203
Annen finanskostnad		2 009	2 000
Sum finanskostnader		1 076 008	1 322 203
Netto finans		-1 075 768	-1 319 796
Ordinært resultat før skattekostnad		1 604 868	574 060
Skattekostnad på ordinært resultat	3	353 071	126 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 251 797	447 767
Årsresultat		1 251 797	447 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 251 797	447 767
Totalresultat		1 251 797	447 767
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag		1 412 640	576 024
Overført til/fra annen egenkapital	6	-160 843	-128 257
Sum overføringer og disponeringer		1 251 797	447 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	42 629 483	43 395 302
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2	2 355 519	2 175 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	122 500	140 000
Sum varige driftsmidler	2	45 107 502	45 710 392
Sum anleggsmidler		45 107 502	45 710 392
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	61 542	
Kundefordringer konsern	7	6 185	80 557
Fordringer på selskap i samme konsern	4	4 511 684	4 216 593
Sum fordringer		4 579 411	4 297 150
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 318	9 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 318	9 855
Sum omløpsmidler		4 583 729	4 307 005
SUM EIENDELER		49 691 231	50 017 397

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	5, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	6	3 854 275	2 441 635
Sum innskutt egenkapital		5 854 275	4 441 635
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	10 446 218	10 607 061
Sum opptjent egenkapital		10 446 218	10 607 061
Sum egenkapital		16 300 493	15 048 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 630 726	1 676 092
Sum avsetninger for forpliktelser		1 630 726	1 676 092
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 937 500	32 812 500
Sum annen langsiktig gjeld		30 937 500	32 812 500
Sum langsiktig gjeld		32 568 226	34 488 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		210 073	28 009
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		102 328	98 215
Kortsiktig konserngjeld		398 437	162 468
Annen kortsiktig gjeld		111 674	191 417
Sum kortsiktig gjeld		822 512	480 108
Sum gjeld		33 390 738	34 968 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 691 231	50 017 397



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 530678

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 679 231
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 189 897	3 665 072
Annen driftsinntekt		1 868	3 806
Sum inntekter		4 191 765	3 668 878
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	918 850	917 720
Annen driftskostnad		592 279	857 301
Sum kostnader		1 511 129	1 775 022
Driftsresultat		2 680 636	1 893 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 166
Annen finansinntekt		240	240
Sum finansinntekter		240	2 406
Annen rentekostnad		1 073 999	1 320 203
Annen finanskostnad		2 009	2 000
Sum finanskostnader		1 076 008	1 322 203
Netto finans		-1 075 768	-1 319 796
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	353 071	126 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 251 797	447 767
Årsresultat		1 251 797	447 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 251 797	447 767
Totalresultat		1 251 797	447 767
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 412 640	576 024
Overført til/fra annen egenkapital	6	-160 843	-128 257
Sum overføringer og disponeringer		1 251 797	447 767



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	42 629 483	43 395 302
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2	2 355 519	2 175 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	2	122 500	140 000
Sum varige driftsmidler	2	45 107 502	45 710 392
Sum anleggsmidler		45 107 502	45 710 392
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	61 542	
Kundefordringer konsern	7	6 185	80 557
Fordringer på selskap i samme konsern	4	4 511 684	4 216 593
Sum fordringer		4 579 411	4 297 150
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 318	9 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 318	9 855
Sum omløpsmidler		4 583 729	4 307 005
SUM EIENDELER		49 691 231	50 017 397
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	6	3 854 275	2 441 635
Sum innskutt egenkapital		5 854 275	4 441 635



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	10 446 218	10 607 061
Sum opptjent egenkapital		10 446 218	10 607 061
Sum egenkapital		16 300 493	15 048 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 630 726	1 676 092
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 630 726	1 676 092
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 937 500	32 812 500
Sum annen langsiktig gjeld		30 937 500	32 812 500
Sum langsiktig gjeld		32 568 226	34 488 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		210 073	28 009
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		102 328	98 215
Kortsiktig konserngjeld		398 437	162 468
Annen kortsiktig gjeld		111 674	191 417
Sum kortsiktig gjeld		822 512	480 108
Sum gjeld		33 390 738	34 968 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 691 231	50 017 397



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Alfr. Andersen Eiendom AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr: 990 679 231



Alfr. Andersen Eiendom AS

Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Leieinntekter		4 189 897	3 665 072
Annen driftsinntekt		1 868	3 806
Sum driftsinntekter		4 191 765	3 668 878
Avskrivning på varige driftsmidler	2	918 850	917 720
Annen driftskostnad		592 279	857 301
Sum driftskostnader		1 511 129	1 775 022
Driftsresultat		2 680 636	1 893 856
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	2 166
Annen finansinntekt		240	240
Annen rentekostnad		1 073 999	1 320 203
Annen finanskostnad		2 009	2 000
Netto finansresultat		-1 075 768	-1 319 796
Ordinært resultat før skattekostnad		1 604 868	574 060
Skattekostnad på ordinært resultat	3	353 071	126 293
ÅRSRESULTAT		1 251 797	447 767
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)		1 412 640	576 024
Overført til/fra annen egenkapital	6	-160 843	-128 257
Sum overføringer		1 251 797	447 767



Alfr. Andersen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	42 629 483	43 395 302
Anlegg under utførelse	2	2 355 519	2 175 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	122 500	140 000
Sum varige driftsmidler	2	45 107 502	45 710 392
Sum anleggsmidler		45 107 502	45 710 392
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	61 542	0
Kundefordringer konsern	7	6 185	80 557
Fordringer på selskap i samme konsern	4	4 511 684	4 216 593
Sum fordringer		4 579 411	4 297 150
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 318	9 855
Sum omløpsmidler		4 583 729	4 307 005
SUM EIENDELER		49 691 231	50 017 397

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	<u>3 854 275</u>	<u>2 441 635</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>5 854 275</u>	<u>4 441 635</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>10 446 218</u>	<u>10 607 061</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>10 446 218</u>	<u>10 607 061</u>
Sum egenkapital		<u>16 300 493</u>	<u>15 048 696</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	<u>1 630 726</u>	<u>1 676 092</u>
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>1 630 726</u>	<u>1 676 092</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>30 937 500</u>	<u>32 812 500</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>30 937 500</u>	<u>32 812 500</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		398 437	162 468
Leverandørgjeld		161 168	10 946
Leverandørgjeld konsern		48 905	17 063
Skyldige offentlige avgifter		102 328	98 215
Annen kortsiktig gjeld		<u>111 674</u>	<u>191 417</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>822 512</u>	<u>480 108</u>
Sum gjeld		<u>33 390 738</u>	<u>34 968 701</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>49 691 231</u>	<u>50 017 397</u>

Drammen, 30/3 -2022
Styret i Alfr. Andersen Eiendom AS
Jon Kummen
styreleder/daglig leder
Henning Jørgensen
styremedlem



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet av selskapets styre og daglig leder. Årsregnskapet er utarbeidet, og blir presentert, i norske kroner. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, herunder de grunnleggende regnskapsprinsippene, dvs. transaksjonsprinsippet, opptjeningsprinsippet, sammenstillingsprinsippet og forsiktighetsprinsippet, tilhørende forskrifter og endelige norske regnskapsstandarder, med mindre annet er eksplisitt angitt, slik disse gjaldt per 31.12.2021, og er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ved usikkerhet har ledelsen og styret benyttet beste estimat på bakgrunn av den informasjonen som var tilgjengelig når årsregnskapet ble avlagt og virkningen av endringer i regnskapsestimater blir normalt resultatført. Alle inntekter og kostnader er resultatført, likevel slik at virkning av endring av regnskapsprinsipp og eventuelle korrigeringer av feil i tidligere årsregnskap, er ført direkte mot egenkapitalen. Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper som anvendes konsistent over tid. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift da det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Årsregnskapet består av:

resultatregnskap, inndelt etter art, hvor leieinntekt og driftskostnader i all hovedsak knyttes til selskapets hovedaktivitet, som er utleie av eiendom og kjøp av varer/tjenester direkte knyttet til utleie av eiendom mens annen driftsinntekt typisk vil være gevinst ved salg av driftsmidler knyttet til selskapets hovedaktiviteter. Leieinntekter og driftskostnader presenteres brutto. Finansposter knytter seg i hovedsak til selskapets finansiering samt avkastning på selskapets finansinvesteringer.

balanseoppstilling, oppstilt etter stigende likviditet. Poster i balansen presenteres brutto med mindre betingelsene for nettoføring eller motregning er oppfylt. Dersom hensikten med en balansepost endres, omklassifiseres den.

og noter, hvor selskapets styre og daglig leder har hatt spesielt fokus på å sikre at alle vesentlige forhold er tilfredsstillende beskrevet samt at de noter som i henhold til regnskapsloven alltid skal gis har riktig innhold.

Det er etter styrets og daglig leders oppfatning ikke behov for noteopplysninger utover de eksplisitte kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk for å bedømme selskapets stilling og resultat. Oppstillingsplanene inneholder i tråd med kravene i regnskapsloven sammenlignbare tall, likeså de noter hvor dette kreves eksplisitt i regnskapsloven. De sammenlignbare tallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper som årets tall.

Klassifisering og vurdering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter at lånet ble tatt opp er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes normalt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, mens anleggsmidler normalt vurderes til anskaffelseskost, eventuelt fratrukket av- og nedskrivninger. Tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning til forventede tap. Enkeltfordringer nedskrives basert på en vurdering av forsinket betaling og andre indikatorer på at kunden har betalingsvansker. Andre fordringer er vurdert til det laveste av virkelig verdi og pålydende beløp.

Inntekter

Selskapet driver med utleie av eiendom der leieinntekt resultatføres etter hvert som den anses opptjent. Det forskuddsfaktureres for næringseiendom pr kvartal og for boligutleie pr måned, men inntektsføringen skjer månedlig i takt med overføring av risiko og kontroll. Leieinntekter presenteres netto, etter fradrag for avgifter knyttet til leien.

Driftskostnader

Driftskostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en betydelig kostpris. Renter som knytter



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

seg til anlegg under oppføring balanseføres som en del av kostprisen.

Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på driftsmidlene, balanseføres og avskrives over perioden frem til neste planlagte vedlikehold. Utgifter ved normalt vedlikehold og reparasjoner kostnadsføres løpende. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i anskaffelseskost fratrukket estimert utraneringsverdi. Når et driftsmiddel har ulike bestanddeler med ulik økonomisk levetid, avskrives hver bestanddel for seg. Det foretas årlig revurdering av avskrivningsplaner og utraneringsverdi. Avskrivninger klassifiseres som ordinære driftskostnader. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivninger

Selskapet har betydelige investeringer i varige driftsmidler. Disse anleggsmidlene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulig verdifall. Slike indikatorer kan være endringer i markedspriser, avtalestrukturer, negative hendelser eller andre driftsforhold. Ved beregning av gjenvinnbart beløp må det gjøres en rekke estimater vedrørende fremtidige kontantstrømmer der prisutvikling, salgsvolum og levetid er de viktigste faktorene.

Transaksjoner med nærstående parter

Kjøps- og salgstransaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven § 3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig. Transaksjoner med nærstående parter er spesifisert i egen note.

Alfr. Andersen Eiendom AS sin andel av kostnader, tap, inntekter og gevinster som ikke kan henføres til et bestemt selskap i samme konsern er basert på en fordeling i tråd med god forretningskikk.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skatt knyttet til bygg, der tidspunkt for reversering av midlertidig forskjell er kontrollert av selskapet, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid, er ikke regnskapsført.

Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret, korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Betalbar skatt beregnes ut fra skattbart resultat for året, inkludert inntekter og kostnader som periodiseres til andre perioder skattemessig enn regnskapsmessig.

Konserntilknytning

Selskapet er datterselskap av NE Utvikling AS (org.nr. 923 951 407). NE Utvikling AS er datterselskap av NE Group AS (org.nr. 982 800 250). Konsernregnskap utarbeides her og vil være tilgjengelig i selskapets lokaler i Drammen.

Selskapet inngår i konsernet Ard Group AS (org.nr. 998 474 272). Ard Group AS er et heleid datterselskap av Dyranut AS (org.nr. 996 311 627).



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2021	2020
Sum	0	0

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Anlegg under utførelse
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	44 275 380	15 000 000	2 175 090
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			180 429
= Anskaffelseskost 31.12.21	44 275 380	15 000 000	2 355 519
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	16 840 918		
= Bokført verdi 31.12.21	27 434 462	15 000 000	2 355 519
Årets ordinære avskrivninger	889 452		
Økonomisk levetid	10-50 år		

	Teknisk anlegg	Kraner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	107 681	175 000	61 733 151
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	135 531		315 960
= Anskaffelseskost 31.12.21	243 212	175 000	62 049 111
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	48 191	52 500	16 941 609
= Bokført verdi 31.12.21	195 021	122 500	45 107 502
Årets ordinære avskrivninger	11 897	17 500	918 850
Økonomisk levetid	10 år	10 år	

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	398 437	162 468
Endring i utsatt skatt	-45 366	-36 175
Skattekostnad ordinært resultat	353 071	126 293

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 604 868	574 060
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	206 209	164 432
Avgitt konsernbidrag	-1 811 077	-738 492
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	398 437	162 468
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-398 437	-162 468
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 604 868	574 060
Beregnet skatt av resultat før skatt	353 071	126 293
Sum	353 071	126 293
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	28 704 533	28 910 742	206 209
Sum	28 704 533	28 910 742	206 209

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-21 292 144	-21 292 144	0
Grunnlag for utsatt skatt	7 412 389	7 618 598	206 209
Utsatt skatt (22 %)	1 630 726	1 676 092	45 366

Andre midlertidige forskjeller vedr. merverdier har oppstått ved en mor-datterfusjon i 2007 hvor nettoperspektivet er benyttet ved regnskapsføring av eiendomsverdi. Imidlertid, dersom eiendommen og ikke selskapet realiseres i fremtiden, vil det foreligge en skatteforpliktelse på kroner 4 684 272.

Note 4 Konsernkontoordning

Av samlet gjeld-/fordring+ til konsernselskap pr 31.12.2021 utgjør kr 4 511 684 andel av konsernkontoordning. Selskapet inngår i NorgesEiendom AS sin konsernkontoordning i Danske Bank. Konsernkontosystemet er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for konsernet. Selskapet er solidarisk ansvarlig for trekk på konsernkontoen. Det blir beregnet renter ut i fra hva den enkelte speilkontoen viser i banken. Andel av ordningen er klassifisert som kortsiktig fordring eller kortsiktig gjeld til konsernselskap ut i fra underliggende selskap sin saldo på balansedagen. Samlet saldo på konsernkonto pr 31.12.2021 er netto innskudd på kr 1 314 454.

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Alfr. Andersen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	1 000,0	2 000 000
Sum	2 000		2 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NE Utvikling AS	2 000	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
01.01.	2 000 000	2 441 635	10 607 061	15 048 696
Årets resultat			1 251 797	1 251 797
Mottatt /Avgitt konsernbidrag		1 412 640	-1 412 640	0
31.12.	2 000 000	3 854 275	10 446 218	16 300 493

Note 7 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 937 500	32 812 500
Sum annen langsiktig gjeld	30 937 500	32 812 500

Lånet forfaller til betaling innen fem år etter balansedagen.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for langsiktig lån.

	2021	2020
Eiendom	42 434 462	43 323 914
Fordringer	67 727	26 548
Totalt	42 502 189	43 350 462

**Alfr. Andersen Eiendom AS****Resultatregnskap - spesifikasjon**

	2021	2020
Leinntekter		
3020 Leinntekter, avg.pl.	-1 827 327,00	-1 451 095,00
3021 Leinntekt søsterkons, avg.pl	-917 923,00	-682 064,00
3072 Adm gebyr 5% avg.pl NLI	-6 214,00	0,00
3120 Leinntekt fast del, avg.fri	-1 438 433,00	-1 531 913,00
	-4 189 897,00	-3 665 072,00
Annen driftsinntekt		
3550 Adm.gebyr 8%	-1 868,00	-3 806,00
	-1 868,00	-3 806,00
Avskrivning på varige driftsmidler		
6005 Avskr på bygn o.a fast eiendom	901 349,85	900 220,38
6015 Avskrivninger mask./utstyr	17 499,96	17 499,96
	918 849,81	917 720,34
Annen driftskostnad		
3050 FK, avg.pl	-152 309,00	-109 132,00
3051 FK, søstkons,avg.pl	-105 502,00	-93 557,00
3055 Viderefakturering, avg.pl	-47 088,00	-44 790,00
3056 Viderefakturering søs,avg.pl	-266 532,00	-52 543,00
3150 FK, avg.fri	-221 243,00	-220 661,00
3155 Viderefakturering, avg.fri	-14 442,00	-17 257,00
3551 Adm gebyr 8% avg.fri	-832,00	-298,00
3937 Avregning felleskost. avg.fri	-6 625,00	7 176,00
3939 Avregning felleskost. avg.pl.	22 107,00	30 254,00
3940 Avregn. FK Solve	21 689,00	25 646,00
3941 Avregn. FK NLI Grenland	0,00	-55 520,00
4320 Forbruk av innkjøpte tjenester	328 070,12	109 309,24
4620 Vann og kloakk	5 554,32	80 300,65
4630 Utvendig vedl.h., snørydding	20 052,00	5 436,48
4631 Utvendig vedl.h., grøntareal	2 785,00	10 185,65
4641 Strøm næring	36 775,05	104 645,51
4650 Vaktmester (KUN SOLVE)	49 506,16	62 771,00
4651 Vaktmester (andre)	2 450,80	16 586,65
4671 Teknisk anlegg ventilasjon	33 492,41	14 037,86
4672 Teknisk anlegg elektrisk/alarm	50 266,08	61 538,93
4673 Teknisk anlegg VVS	0,00	14 149,78
4679 Teknisk anlegg, diverse	14 842,94	0,00
4690 Annen driftskost.	1 049,39	11 027,55
6390 Annen kost. lokaler	89 253,71	47 416,72
6550 Driftsmateriale	528,43	0,00
6601 Rep. og vedl.h. bygn	8 889,72	117 104,61
6610 Rep. og vedl.h. innredning	191,43	52 540,77
6620 Rep. og vedl.h. utstyr	0,00	44 041,24
6630 Rep. og vedlikehold utearal	45 089,43	0,00
6690 Andre kostn.bygg	10 190,55	128 700,59
6701 Ordinær revisjon	19 479,40	14 048,62
6710 Konsulentonorar, revisor	10 917,20	24 854,02
6740 Forvaltningsonorar	165 996,00	165 996,00
6760 Annen fremmed tjeneste (andre)	17 855,19	0,00
6790 Annen fremmed tjeneste (SOLVE)	276 216,28	212 678,19
6796 Prosjektkost	0,00	20 593,59
7305 Salgskostnader	120 221,48	20 129,87
7510 Forsikr.premie	47 020,00	43 680,00
7746 Øreavrounding, avg.fritt	0,00	-8,00

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2021	2020
7770 Bank og kortgebyrer	6 382,90	6 228,95
7782 Øredifferanser (Fenistra)	-20,25	-11,25
	592 278,74	857 301,22
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	0,00	-284,61
8135 Selsk.kredit-/debetrenter bank	0,00	-1 881,50
	0,00	-2 166,11
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	-240,00	-240,00
	-240,00	-240,00
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekost.	1 073 969,92	1 319 724,88
8155 Morarenter	29,55	477,67
	1 073 999,47	1 320 202,55
Annen finanskostnad		
8170 Annen finanskostnad	2 008,75	2 000,00
	2 008,75	2 000,00
Skattekostnad på ordinært resultat		
8300 Betalbare skatter	398 437,00	162 468,00
8320 Endring utsatt skatt	-45 366,00	-36 175,00
	353 071,00	126 293,00
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)		
8930 Avgitt konsernbidrag	1 412 640,00	576 024,00
	1 412 640,00	576 024,00
Overført til/fra annen egenkapital		
8960 Overføring annen egenkapital	-160 842,77	-128 257,00
	-160 842,77	-128 257,00

**Alfr. Andersen Eiendom AS****Balanse - spesifikasjon pr. 31. desember**

	2021	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
1112 Forretningsbygg	38 993 447,65	38 993 447,65	38 993 447,65
1120 Teknisk anlegg	243 211,69	107 680,77	107 680,77
1150 Tomt	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
1171 Akkum avskrivn Bygg	-11 558 985,77	-10 669 533,41	-9 780 081,05
1190 Akkum avskrivn Tekn anlegg	-48 190,95	-36 293,46	-25 525,44
	<u>42 629 482,62</u>	<u>43 395 301,55</u>	<u>44 295 521,93</u>
Anlegg under utførelse			
1130 Anlegg under utførelse	2 355 519,27	2 175 089,99	2 175 089,99
	<u>2 355 519,27</u>	<u>2 175 089,99</u>	<u>2 175 089,99</u>
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o			
1200 Maskiner og anlegg	175 000,00	175 000,00	175 000,00
1240 Avskrivninger maskiner og utst	-52 499,88	-34 999,92	-17 499,96
	<u>122 500,12</u>	<u>140 000,08</u>	<u>157 500,04</u>
Kundefordringer			
1510 Kundefordr., eksterne	61 542,00	0,00	0,00
	<u>61 542,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Kundefordringer konsern			
1551 Kunderfordr, selsk i søstkons	6 185,00	80 557,00	0,00
	<u>6 185,00</u>	<u>80 557,00</u>	<u>0,00</u>
Andre kortsiktige fordringer			
2760 Oppgjørskonto mva	0,00	0,00	58 912,67
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>58 912,67</u>
Fordringer på selskap i samme konsern			
1930 Konsernkonto, 8150.15.56289	4 511 684,00	4 216 593,40	4 157 743,77
	<u>4 511 684,00</u>	<u>4 216 593,40</u>	<u>4 157 743,77</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1931 DNB, 1503.14.23411	4 318,47	9 854,64	1 601,76
	<u>4 318,47</u>	<u>9 854,64</u>	<u>1 601,76</u>
Aksjekapital			
2010 Aksjekapital	-2 000 000,00	-2 000 000,00	-2 000 000,00
	<u>-2 000 000,00</u>	<u>-2 000 000,00</u>	<u>-2 000 000,00</u>
Annen innskutt egenkapital			
2030 Annen innskutt egenkapital	-3 854 275,00	-2 441 635,00	-1 865 611,00
	<u>-3 854 275,00</u>	<u>-2 441 635,00</u>	<u>-1 865 611,00</u>
Annen egenkapital			
2050 Annen egenkapital	-10 446 218,35	-10 607 061,12	-10 735 318,12
	<u>-10 446 218,35</u>	<u>-10 607 061,12</u>	<u>-10 735 318,12</u>
Utsatt skatt			
2120 Utsatt skatt	-1 630 726,18	-1 676 092,18	-1 712 267,18
	<u>-1 630 726,18</u>	<u>-1 676 092,18</u>	<u>-1 712 267,18</u>



Alfr. Andersen Eiendom AS

Balanse - spesifikasjon pr. 31. desember

	2021	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2240 Gjeld til DNB	-30 937 500,00	-32 812 500,00	-34 218 750,00
	<u>-30 937 500,00</u>	<u>-32 812 500,00</u>	<u>-34 218 750,00</u>
Gjeld til selskap i samme konsern			
2920 Avgitt KB	-398 437,00	-162 468,00	-102 653,00
	<u>-398 437,00</u>	<u>-162 468,00</u>	<u>-102 653,00</u>
Leverandørgjeld			
2410 Leverandørgjeld, eksternt	-161 167,92	-10 946,00	-28 729,00
	<u>-161 167,92</u>	<u>-10 946,00</u>	<u>-28 729,00</u>
Leverandørgjeld konsern			
2401 Leverandørgjeld NE AS Konsern	-48 904,75	-17 062,50	-33 590,00
	<u>-48 904,75</u>	<u>-17 062,50</u>	<u>-33 590,00</u>
Skyldige offentlige avgifter			
2760 Oppgjørskonto mva	-102 328,03	-98 214,86	0,00
	<u>-102 328,03</u>	<u>-98 214,86</u>	<u>0,00</u>
Annen kortsiktig gjeld			
1510 Kundefordr., eksterne	0,00	-54 009,50	-108 646,00
2955 Påløpte renter	-29 081,25	-27 562,50	-40 805,86
2966 Depositum kunder	-82 593,00	-109 845,00	0,00
	<u>-111 674,25</u>	<u>-191 417,00</u>	<u>-149 451,86</u>



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Alfr. Andersen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Alfr. Andersen Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: SAKWE-DDF0E-773FG-SY22X-6NHBW-GPZ8Z



Uavhengig revisors beretning - Alfr. Andersen Eiendom AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 27. april 2022
KPMG AS

Stein Erik Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SAKWE-DDF0E-773FG-SY22X-6NHBW-GPZ8Z



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Stein Erik Lund

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1583118

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-27 12:10:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SAKWE-DDF0E-773FG-SY22X-6NHBW-GPZ8Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>