



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 651 372  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ANDVORD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Andvord AS  
Nedre Vollgate 5  
0158 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heming Rio  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

### 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, 13.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 752 951	9 534 852
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 752 951</b>	<b>9 534 852</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	8 588 542	7 352 162
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	26 729	40 432
Annen driftskostnad	2	2 547 305	2 036 067
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 162 576</b>	<b>9 428 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-409 625</b>	<b>106 191</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	31 775 705	30 870 502
Annen renteinntekt		84	132
Annen finansinntekt		96 777 311	465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128 553 100</b>	<b>30 871 099</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 655 868	6 451 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 655 868</b>	<b>6 451 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>123 897 232</b>	<b>24 419 519</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>123 487 607</b>	<b>24 525 710</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-470 775	-1 390 471
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>123 958 382</b>	<b>25 916 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>123 958 382</b>	<b>25 916 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		72 308 891	63 702 382
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 649 491	30 972 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>123 958 382</b>	<b>94 674 741</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	144 707	147 109
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>144 707</b>	<b>147 109</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		150 000	176 729
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>150 000</b>	<b>176 729</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	799 748 051	664 249 950
Investeringer i tilknyttet selskap			26 021 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			19 011 749
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>799 748 051</b>	<b>709 282 699</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>800 042 758</b>	<b>709 606 537</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 752	692 958
Konsernfordringer	9	56 591 881	52 300 582
<b>Sum fordringer</b>		<b>56 617 633</b>	<b>52 993 540</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 687	296 393
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>313 687</b>	<b>296 393</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 931 320</b>	<b>53 289 933</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>856 974 078</b>	<b>762 896 470</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	500 000	500 000
Overkurs		35 463 017	35 463 017
Annen innskutt egenkapital		230 271 339	230 271 339
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>266 234 356</b>	<b>266 234 356</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		238 981 117	146 970 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>238 981 117</b>	<b>146 970 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>505 215 473</b>	<b>413 205 034</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	8	640 450	661 457
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>640 450</b>	<b>661 457</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>640 450</b>	<b>661 457</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		91 711	94 033
Betalbar skatt	3	638 750	
Skyldige offentlige avgifter		774 597	678 221
Kortsiktig konserngjeld		348 842 186	346 927 224
Annen kortsiktig gjeld		770 912	652 279
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>351 118 156</b>	<b>348 351 757</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>351 758 606</b>	<b>349 013 214</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>856 974 079</b>	<b>762 218 248</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 307139

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 651 372  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ANDVORD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Andvord AS  
Nedre Vollgate 5  
0158 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heming Rio  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

#### 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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 890 651 372  
ANDVORD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 752 951	9 534 852
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 752 951</b>	<b>9 534 852</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	8 588 542	7 352 162
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	26 729	40 432
Annen driftskostnad	2	2 547 305	2 036 067
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 162 576</b>	<b>9 428 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-409 625</b>	<b>106 191</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	31 775 705	30 870 502
Annen renteinntekt		84	132
Annen finansinntekt		96 777 311	465
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128 553 100</b>	<b>30 871 099</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 655 868	6 451 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 655 868</b>	<b>6 451 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>123 897 232</b>	<b>24 419 519</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-470 775	-1 390 471
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>123 958 382</b>	<b>25 916 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>123 958 382</b>	<b>25 916 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		72 308 891	63 702 382
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 649 491	30 972 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>123 958 382</b>	<b>94 674 741</b>



Organisasjonsnr: 890 651 372  
ANDVORD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	144 707	147 109
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>144 707</b>	<b>147 109</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		150 000	176 729
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>150 000</b>	<b>176 729</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	799 748 051	664 249 950
Investeringer i tilknyttet selskap			26 021 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			19 011 749
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>799 748 051</b>	<b>709 282 699</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>800 042 758</b>	<b>709 606 537</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 752	692 958
Konsernfordringer	9	56 591 881	52 300 582
<b>Sum fordringer</b>		<b>56 617 633</b>	<b>52 993 540</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 687	296 393
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>313 687</b>	<b>296 393</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 931 320</b>	<b>53 289 933</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>856 974 078</b>	<b>762 896 470</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	500 000	500 000
Overkurs		35 463 017	35 463 017
Annen innskutt egenkapital		230 271 339	230 271 339
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>266 234 356</b>	<b>266 234 356</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		238 981 117	146 970 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>238 981 117</b>	<b>146 970 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>505 215 473</b>	<b>413 205 034</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	8	640 450	661 457
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>640 450</b>	<b>661 457</b>
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>640 450</b>	<b>661 457</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		91 711	94 033
Betalbar skatt	3	638 750	
Skyldige offentlige avgifter		774 597	678 221
Kortsiktig konserngjeld		348 842 186	346 927 224
Annen kortsiktig gjeld		770 912	652 279
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>351 118 156</b>	<b>348 351 757</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>351 758 606</b>	<b>349 013 214</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>856 974 079</b>	<b>762 218 248</b>



Organisasjonsnr: 890 651 372  
ANDVORD EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp. "Pensjoner Konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte . I tillegg har konsernet en lukket kollektiv (sikret) pensjonsforsikring for et fåtall pensjonister. Ordningen er en ytelsesplan, som betyr at selskapet har det økonomiske ansvaret for pensjonsytelsen. Lineær opptjening og forventet sluttlønn er lagt til grunn som opptjeningsgrunnlag" Aksjer i datterselskap Datterselskap er utelatt fra konsolidering i henhold til rskl § 3-7, da selskapet er datterselskap av AndvordGruppen AS som utarbeider konsernregnskap. Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse, normalt ved å eie mer en halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Skatter Skattekostanden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Konsernkonto Det er etablert en konsernkonto ordning i konsernet hvor selskapet inngår. Innestående på denne bankkonto behandles som en konsernfordring eller konserngjeld.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
5.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**



## Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5922011.00	5090407.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1014943.00	927431.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	817704.00	625491.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	833884.00	708863.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8588542.00	7352192.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12.                      Varige driftsmidler   Immaterielle eiend.

## Note

7

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

#### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

#### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen i henhold til rskl § 3-7, da selskapet er datterselskap av AndvordGruppen AS som utarbeider konsernregnskap.

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------





# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Andvord Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Andvord 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, og
- 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 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. 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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: KHQ7W-8J1JG-AM7KO-YK2UJ-GPPMM-10010



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Andvord Eiendom AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir 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, 6. mai 2022  
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Uglund  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KHC7W-8J1JG-AM7KO-YK2UJ-GPPMM-10010



# 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."

## Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 46.212.xxx.xxx

2022-05-06 10:55:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KHQ7W-8J1JG-AM7KO-YK2UJ-GPPMM-10010

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>



**Årsoppgjør 2021**  
**Andvord Eiendom AS**

Organisasjonsnummer: 890 651 372





**Andvord Eiendom AS**

**Resultatregnskap**

	Noter	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Driftsinntekter		15 847 350	10 752 951
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 847 350</b>	<b>10 752 951</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnad	2	13 256 024	8 588 542
Avskrivning på varige driftsmidler	6	-	26 729
Annen driftskostnad	2	2 452 630	2 547 305
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>15 708 654</b>	<b>11 162 576</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>138 695</b>	<b>(409 625)</b>
<b>FINANSINNT. OG -KOSTNADER</b>			
Resultat datterselskap	7	40 043 162	31 775 705
Renteinntekter		-	84
Finansinntekter		1 076 999	96 777 311
Finanskostnader		(6 987)	
Finanskostnad konsern		(3 226 324)	(4 655 868)
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>37 886 850</b>	<b>123 897 232</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>38 025 545</b>	<b>123 487 607</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	3	<b>9 471 708</b>	<b>(470 775)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>28 553 837</b>	<b>123 958 382</b>
<b>Overføringer:</b>			
Overføringer annen egenkapital		28 553 837	123 958 382
<b>Sum overføringer</b>		<b>28 553 837</b>	<b>123 958 382</b>





**Andvord Eiendom AS**

**Balanse pr. 31.12.**

	Noter	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skatt	3	5 981	144 707
<b>Varige driftsmidler</b>			
Inventar	6	150 000	150 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer i datterselskap	7	795 083 610	799 748 051
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>795 239 591</b>	<b>800 042 758</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer		37 138	25 752
Fordring konsernselskap	9	60 582 107	56 591 881
Bankinnskudd		194 305	313 687
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>60 813 550</b>	<b>56 931 320</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>856 053 141</b>	<b>856 974 078</b>





**Andvord Eiendom AS**

**Balanse pr. 31.12.**

	Noter	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	500 000	500 000
Overkursfond		35 463 017	35 463 017
Annen innskutt kapital		230 271 339	230 271 339
Sum innskutt kapital		<u>266 234 356</u>	<u>266 234 356</u>
Annen egenkapital		235 867 789	238 981 117
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	4	<b><u>502 102 145</u></b>	<b><u>505 215 473</u></b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelse	8	-	640 450
Sum for forpliktelser		<u>-</u>	<u>640 450</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 780	91 711
Betalbar skatt	3	-	638 750
Skyldig offentlige avgifter		784 908	774 597
Gjeld konsernselskap		352 405 601	348 842 186
Annen kortsiktig gjeld	9	712 707	770 911
Sum kortsiktig gjeld		<u>353 950 996</u>	<u>351 118 155</u>
<b>SUM GJELD</b>		<b><u>353 950 996</u></b>	<b><u>351 758 605</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>856 053 141</u></b>	<b><u>856 974 078</u></b>

Oslo 26 april 2022

Michel Andvord  
Styreleder





## Andvord Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Pensjoner

Konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. I tillegg har konsernet en lukket kollektiv (sikret) pensjonsforsikring for et fåtall pensjonister. Ordningen er en ytelsesplan, som betyr at selskapet har det økonomiske ansvaret for pensjonsytelsen. Lineær opptjening og forventet sluttlønn er lagt til grunn som opptjeningsgrunnlag.

#### Aksjer i datterselskap

Datterselskap er utelatt fra konsolidering i henhold til rskl § 3-7, da selskapet er datterselskap av AndvordGruppen AS som utarbeider konsernregnskap.

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse, normalt ved å eie mer en halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper.

#### Skatter

Skattekostanden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Konsernkonto

Det er etablert en konsernkonto ordning i konsernet hvor selskapet inngår. Innestående på denne bankkonto behandles som en konsernfordring eller konserngjeld.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Lønns- og personalkostnader	2021	2020
Lønn	10 279 047	5 922 011
Pensjoner og pensjonskostnader	62 119	817 704
Avsetning feriepenger	712 707	770 912
Arbeidsgiveravgift	2 094 491	1 014 943
Annen personalkostnad	107 661	62 972
Sum	13 256 024	8 588 542
Antall årsverk	5	5

Det er ikke utbetalt styregodtgjørelse i 2021.

Godtgjørelse for ordinær revisjon utgjør kr 90.644,-.





## Andvord Eiendom AS

### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	9 332 981	-
Endring i utsatt skatt	138 726	-470 775
Virkning av endring i skatteregler	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>9 471 707</b>	<b>-470 775</b>

### Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2021	2020
Årsresultat før skatt	38 025 545	123 487 607
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	8 365 620	27 167 274
Skatteeffekten av følgende poster:		
Skattefritt utbytte	1 339 126	-
Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)	-229 832	-
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	1 529	-
Andre poster	-4 736	-27 638 049
<b>Skattekostnad</b>	<b>9 471 708</b>	<b>-470 775</b>

### Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	5 981	-	8 544
Kortsiktig gjeld	-	-	-	136 163
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>5 981</b>	<b>-</b>	<b>144 707</b>
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen</b>	<b>-</b>	<b>5 981</b>	<b>-</b>	<b>144 707</b>

### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs/ innskutt kapital	Annen egenkapital	I alt egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.	500 000	265 734 356	238 981 117	505 215 473
Årets resultat			28 553 837	28 553 837
Konsernbidrag			(31 667 165)	(31 667 165)
Egenkapital pr. 31.12.	500 000	265 734 356	235 867 789	502 102 145

### Note 5 - Aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	1 000	500	500 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>500</b>	<b>500 000</b>

AndvordGruppen AS eier samtlige aksjer i selskapet.

### Note 6 - Varige driftsmidler

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	244 815	244 815
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Akk. avskrivn. 31.12	(94 815)	(94 815)
Balanseført verdi pr. 31.12.	150 000	150 000
Årets avskrivninger	-	-





## Andvord Eiendom AS

### Note 7 - Datterselskaper

	Eierandel	Resultat	Verdi
Nedre Vollgate 3 AS	100%	-410 557	135 819 040
Nedre Vollgate 5 AS	100%	6 161 673	54 195 594
Øvre Vollegate 6 AS	100%	6 952 666	139 134 873
Stortingsgaten 2 AS	100%	4 030 763	86 491 155
Torvet 3 AS	100%	5 687 495	57 834 293
Fridtjof Nansens Plass 6 AS	100%	12 307 336	309 365 052
Andvord Drift AS	100%	279 702	115 901
Andvord Gård AS	100%	-251 100	8 645 756
Andvord Gård Drift AS	100%	-879 044	3 481 946
<b>Sum</b>		<b>34 757 978</b>	<b>795 083 610</b>

### Note 8 - Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

Selskapet har en kollektiv pensjonsordning (innskuddsordning) som omfatter alle ansatte. Årets pensjonspremie, korrigert for eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

### Note 9 - Fordring og gjeld konsernselskap

<b>Fordring konsernselskap</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordring	14 452 007	9 304 381
Konsernbidrag	46 130 100	47 287 500
<b>Sum</b>	<b>60 582 107</b>	<b>56 591 881</b>

<b>Gjeld konsernselskap</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld	309 988 401	304 131 108
Konsernbidrag	42 422 644	44 711 078
<b>Sum</b>	<b>352 411 045</b>	<b>348 842 186</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557467619272

### Dokument

**Andvord Eiendom As**

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2022-04-26 07:26:20 CEST (+0200) av Heming

Rio (HR)

Ferdigstilt den 2022-04-26 16:43:13 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Heming Rio (HR)**

AndvordGruppen

heming.rio@andvordas.no

+4791612923

### Signerende parter

**Michel Andvord (MA)**

michel.andvord@andvordas.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Michel Kristian Andvord"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2020-06-17 08:55:33 CEST (+0200)

Signert 2022-04-26 16:43:13 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

