



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Søren Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 10 752 951 | 9 534 852 |
| Sum inntekter | | 10 752 951 | 9 534 852 |
| Kostnader | | | |
| 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 |
| Sum kostnader | | 11 162 576 | 9 428 661 |
| Driftsresultat | | -409 625 | 106 191 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| 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 |
| Sum finansinntekter | | 128 553 100 | 30 871 099 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 655 868 | 6 451 580 |
| Sum finanskostnader | | 4 655 868 | 6 451 580 |
| Netto finans | | 123 897 232 | 24 419 519 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 123 487 607 | 24 525 710 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -470 775 | -1 390 471 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 123 958 382 | 25 916 181 |
| Årsresultat | | 123 958 382 | 25 916 181 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | 72 308 891 | 63 702 382 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 51 649 491 | 30 972 359 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 123 958 382 | 94 674 741 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 144 707 | 147 109 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 144 707 | 147 109 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 150 000 | 176 729 |
| Sum varige driftsmidler | | 150 000 | 176 729 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| 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 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 799 748 051 | 709 282 699 |
| Sum anleggsmidler | | 800 042 758 | 709 606 537 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 25 752 | 692 958 |
| Konsernfordringer | 9 | 56 591 881 | 52 300 582 |
| Sum fordringer | | 56 617 633 | 52 993 540 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 313 687 | 296 393 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 313 687 | 296 393 |
| Sum omløpsmidler | | 56 931 320 | 53 289 933 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 856 974 078 | 762 896 470 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5 | 500 000 | 500 000 |
| Overkurs | | 35 463 017 | 35 463 017 |
| Annen innskutt egenkapital | | 230 271 339 | 230 271 339 |
| Sum innskutt egenkapital | | 266 234 356 | 266 234 356 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 238 981 117 | 146 970 678 |
| Sum opptjent egenkapital | | 238 981 117 | 146 970 678 |
| Sum egenkapital | 4 | 505 215 473 | 413 205 034 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pensjonsforpliktelser | 8 | 640 450 | 661 457 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 640 450 | 661 457 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 640 450 | 661 457 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| 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 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 351 118 156 | 348 351 757 |
| Sum gjeld | | 351 758 606 | 349 013 214 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 856 974 079 | 762 218 248 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 390088

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Søren Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 23.06.2021



Organisasjonsnr: 890 651 372
ANDVORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 10 752 951 | 9 534 852 |
| Sum inntekter | | 10 752 951 | 9 534 852 |
| Kostnader | | | |
| 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 |
| Sum kostnader | | 11 162 576 | 9 428 661 |
| Driftsresultat | | -409 625 | 106 191 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| 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 |
| Sum finansinntekter | | 128 553 100 | 30 871 099 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 655 868 | 6 451 580 |
| Sum finanskostnader | | 4 655 868 | 6 451 580 |
| Netto finans | | 123 897 232 | 24 419 519 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -470 775 | -1 390 471 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 123 958 382 | 25 916 181 |
| Årsresultat | | 123 958 382 | 25 916 181 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | 72 308 891 | 63 702 382 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 51 649 491 | 30 972 359 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 123 958 382 | 94 674 741 |



Organisasjonsnr: 890 651 372
ANDVORD EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 144 707 | 147 109 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 144 707 | 147 109 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 150 000 | 176 729 |
| Sum varige driftsmidler | | 150 000 | 176 729 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| 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 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 799 748 051 | 709 282 699 |
| Sum anleggsmidler | | 800 042 758 | 709 606 537 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 25 752 | 692 958 |
| Konsernfordringer | 9 | 56 591 881 | 52 300 582 |
| Sum fordringer | | 56 617 633 | 52 993 540 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 313 687 | 296 393 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 313 687 | 296 393 |
| Sum omløpsmidler | | 56 931 320 | 53 289 933 |
| SUM EIENDELER | | 856 974 078 | 762 896 470 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5 | 500 000 | 500 000 |
| Overkurs | | 35 463 017 | 35 463 017 |
| Annen innskutt egenkapital | | 230 271 339 | 230 271 339 |
| Sum innskutt egenkapital | | 266 234 356 | 266 234 356 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 238 981 117 | 146 970 678 |
| Sum opptjent egenkapital | | 238 981 117 | 146 970 678 |
| Sum egenkapital | 4 | 505 215 473 | 413 205 034 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pensjonsforpliktelser | 8 | 640 450 | 661 457 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 640 450 | 661 457 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 640 450 | 661 457 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| 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 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 351 118 156 | 348 351 757 |
| Sum gjeld | | 351 758 606 | 349 013 214 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 856 974 079 | 762 218 248 |



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. Innstående på denne bankkonto behandles som en konsernfordring eller konserngjeld.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|



| | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Ordinære | 1000.00 | 500.00 | 500000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| ANDVORDGRUPPEN AS | 1000.00 | 100.00% | Ordinære |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 1000.00 | 100.00% | |

Note

2

Lønn og ytelser

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 5922011.00 | 5090407.00 |
| <u>Arbeidsgiveravgift</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

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| | | | |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer**Note**

7

Ytelser til revisjon

| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 73450.00 | 84443.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 73450.00 | 84443.00 |

Note



2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

5.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| Navn og adresse | Eierandel | Stemmeandel | Egenkapital | Resultat |
|--------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Nedre Vollagate 5 AS | 100.00% | 100.00% | 18251583.00 | 5059685.00 |
| Øvre Vollagte 6 AS | 100.00% | 100.00% | 61465905.00 | 4266861.00 |
| Stortingsgaten 2 AS | 100.00% | 100.00% | 40199460.00 | 4630322.00 |
| Torvet 3 AS | 100.00% | 100.00% | 12519576.00 | 4401615.00 |
| Fridtjof Nansens Plass 6 AS | 100.00% | 100.00% | 38594240.00 | 13510737.00 |
| Andvord Drift AS | 100.00% | 100.00% | 115829.00 | 318491.00 |
| Andvord Gård AS | 100.00% | 100.00% | 3375737.00 | -141295.00 |
| Andvord Gård Drift AS | 100.00% | 100.00% | 8837756.00 | -896633.00 |
| Nedre Vollgate 3 AS | 100.00% | 100.00% | 13996003.00 | 625922.00 |

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

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.

Note

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat



Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen



Årsoppgjør 2020
Andvord Eiendom AS

Organisasjonsnummer: 890 651 372



Andvord Eiendom AS

Årsberetning for 2020

Innledning

Selskapets virksomhet utøves gjennom selskapets datterselskaper.

Selskapet holder til i Oslo.

Regnskapet er avlagt i henhold til regnskapslovens forutsetning om fortsatt drift.

Det er ikke intrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for vurdering av årsregnskapet.

Andvord Eiendom AS driver sin virksomhet gjennom sine datterselskaper som er:

- Torvet 3 AS (100%)
- Nedre Vollgate 5 AS (100%)
- Nedre Vollgate 3 AS
- Øvre Vollgate 6 AS (100%)
- Stortingsgaten 2 AS (100%)
- Fridtjof Nansens Plass 6 AS (100%)
- Andvord Gård Drift AS (100%)
- Andvord Drift AS (100%)
- Andvord Gård AS (100%)

Selskapet kjøpte i mars 2020 naboeiendommen Nedre Vollgate 3 på ca. 3000 kvm. Selskapet tar sikte på å rehabilitere eiendommen så snart PBE har godkjent planene og enighet er oppnådd med leietakerne om terminering av løpende leieforhold. Det forventes at arbeidene vil bli påbegynt i løpet av høsten 2021.

Regnskapet 2020

Årsresultatet etter skatt ble et overskudd på 123 958 382 mot i fjor på 25 916 181 kroner.

Selskapet eier 49% av boligutviklingsprosjektet Attivo Bolig Lunden 25 AS. Alle leiligheter ble overlevert i henhold til plan i 2020. Årets oppgjør inngår i regnskapet med 96 777 311 kroner.



Andvord Eiendom AS

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at årets overskudd disponeres slik:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 123 958 382 |
| Sum overført | 123 958 382 |

Styret mener at årsoppgjøret gir et riktig bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

Personale, arbeidsmiljø og ytre miljø

Antall årsverk ved utgangen av året var 5 ansatte hvorav alle er menn. Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Det har det ikke vært sykefravær eller skader i morselskapet i 2020.

Andvord Eiendom AS driver ikke med miljøforurensende virksomhet av betydning. Når det gjelder andre selskaper i konsernet er miljøbelastningen begrenset. Styrene i disse er ansvarlig for å påse at virksomhetene drives forsvarlig i henhold til gjeldende retningslinjer for å forhindre og begrense miljøforurensning.

Likestilling

Andvord Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling og likeverd, uavhengig av kjønn eller alder, kulturell eller etnisk opprinnelse, livssyn eller funksjonsevne.

Finansiell risiko

Andvord Eiendom AS har finansiell risiko knyttet til sine investeringer i datterselskaper. Utviklingen i disse i 2020 tilsier at denne risiko er redusert.

Gjennom konsernets låneengasjement knytter det seg finansiell risiko til rentenivået på inngåtte låneavtaler. Med det rentenivået som er forventet de neste 12 månedene, anses denne risiko lav.



Andvord Eiendom AS

Utsikter

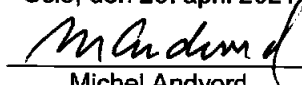
Utbruddet av Coronaviruset i Norge i mars 2020, førte til utstrakt bruk av hjemmekontor i samfunnet. Mange aktører fryktet en varig endring i bruksmønsteret av kontorer og redusert etterspørsel etter kontorarealer på varig basis.

I dag er Oslo-regionen fortsatt delvis nedstengt på grunn av pandemien, men det er få kontorbrukere som nå antyder planer om å redusere sine kontorarealer når samfunnet gjenåpnes for fullt.

I våre områder i Oslo sentrum har etterspørselen etter kontorlokaler vært god i hele perioden med svakt økende leienivåer. For 2021 gjenstår kun et begrenset areal å bli reforhandlet, og selskapet budsjetterer med økte leieinntekter for året.

Selskapet ser frem til å påbegynne arbeidene med å rehabilitere sin siste ervervelse naboeiendommen Nedre Vollgate 3. Dette planlegges å skje i løpet av høsten 2021.

Oslo, den 20. april 2021


Michel Andvord
Styreleder

**Andvord Eiendom AS****Resultatregnskap**

| | Noter | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER | | | |
| Driftsinntekter | | 10 752 951 | 9 534 852 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 10 752 951 | 9 534 852 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 8 588 542 | 7 352 162 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 6 | 26 729 | 40 432 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 547 305 | 2 036 067 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 11 162 576 | 9 428 661 |
| DRIFTSRESULTAT | | (409 625) | 106 191 |
| FINANSINNT. OG -KOSTNADER | | | |
| Resultat datterselskap | 7 | 31 775 705 | 30 870 502 |
| Renteinntekter | | 84 | 132 |
| Finansinntekter | | 96 777 311 | 465 |
| Finanskostnad konsern | | (4 655 868) | (6 451 580) |
| NETTO FINANSPOSTER | | 123 897 232 | 24 419 519 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 123 487 607 | 24 525 710 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | (470 775) | (1 390 471) |
| ÅRSRESULTAT | | 123 958 382 | 25 916 181 |
| Overføringer: | | | |
| Overføringer annen egenkapital | | 123 958 382 | 25 916 181 |
| Sum overføringer | | 123 958 382 | 25 916 181 |



Andvord Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.

| | Noter | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 144 707 | 147 109 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer i datterselskap | 7 | 799 748 051 | 664 249 950 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 800 042 758 | 664 573 788 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | 25 752 | 14 737 |
| Fordring konsernselskap | 9 | 56 591 881 | 52 300 582 |
| Aksjer | | - | 26 021 000 |
| Lån | | - | 19 011 749 |
| Bankinnskudd | | 313 687 | 296 393 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 56 931 320 | 97 644 461 |
| SUM EIENDELER | | 856 974 078 | 762 218 249 |

**Andvord Eiendom AS****Balanse pr. 31.12.**

| | Noter | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| 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 | | 238 981 117 | 146 970 678 |
| SUM EGENKAPITAL | 4 | <u>505 215 473</u> | <u>413 205 034</u> |
| GJELD | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Pensjonsforpliktelse | 8 | 640 450 | 661 457 |
| Sum for forpliktelser | | <u>640 450</u> | <u>661 457</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 91 711 | 94 033 |
| Betalbar skatt | 3 | 638 750 | - |
| Skyldig offentlige avgifter | | 774 597 | 678 221 |
| Gjeld konsernselskap | | 348 842 186 | 346 927 224 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 770 911 | 652 280 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>351 118 155</u> | <u>348 351 758</u> |
| SUM GJELD | | <u>351 758 605</u> | <u>349 013 215</u> |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | <u>856 974 078</u> | <u>762 218 249</u> |

Oslo 20 april 2021

Michel Andvord
Styreleder



Andvord Eiendom AS

Kontantstrømsoppstilling 2020

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------------|--------------------|
| Kontantstrøm fra driften | | |
| Ordinært resultat før skatt | 123 487 607 | 24 525 710 |
| Resultat datterselskap | (31 775 705) | (30 870 502) |
| Avskrivninger | 26 729 | 40 432 |
| Konsembidrag | 2 576 422 | (2 848 000) |
| Verdiendring omløpsmidler | 14 709 435 | 1 471 985 |
| Verdiendring kortsiktig gjeld | 2 127 647 | 1 577 500 |
| Betalte skatter | (4 886) | - |
| | 111 147 249 | (6 102 875) |
| Kontantstrøm investeringsaktiviteter | | |
| Investeringer | (111 129 955) | - |
| | (111 129 955) | - |
| Kontantstrøm finansieringsaktiviteter | | |
| Utbytte | - | 6 134 535 |
| | - | 6 134 535 |
| Beholdning 01.01 | 296 393 | 264 733 |
| Netto endring | 17 294 | 31 660 |
| Beholdning 31.12 | 313 687 | 296 393 |



Andvord Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

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 opptjening grunnlag.

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. Inntønder på denne bankkonto behandles som en konsernfordring eller konserngjeld.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

| Lønns- og personalkostnader | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 5 922 011 | 5 090 407 |
| Pensjoner og pensjonskostnader | 817 704 | 625 461 |
| Avsetning feriepenger | 770 912 | 652 279 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 014 943 | 927 431 |
| Annen personalkostnad | 62 972 | 56 584 |
| Sum | 8 588 542 | 7 352 162 |
| Antall årsverk | 5 | 4 |

Det er ikke utbetalt styregodtgjørelse i 2020.
Godtgjørelse for ordinær revisjon utgjør kr 73 450.

**Andvord Eiendom AS****Note 3 - Skatt**

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|--------------------|
| Betalbar skatt i balansen fremkommer slik: | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 123 487 607 | 25 916 181 |
| Permanente forskjeller | (125 660 619) | (19 433 901) |
| Konsembidrag, gitt | (42 211 078) | (44 076 000) |
| Konsembidrag, mottatt | 47 287 500 | 37 593 720 |
| Grunnlag betalbar skatt | 2 903 410 | - |
| Årets skatt ifølge resultatregnskap fremkommer slik: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 638 750 | - |
| Skatt tidligere år | 4 886 | - |
| Endring i utsatt skatt | 2 402 | 35 631 |
| Skatt på mottatt konsembidrag | (10 403 250) | (9 696 720) |
| Skatt på gitt konsembidrag | 9 286 437 | 8 270 618 |
| Årets totale skatt | (470 775) | (1 390 471) |

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Regnskapsmessig verdi | - | - |
| Skattemessig verdi | 657 754 | (668 677) |
| Midlertidig forskjell pr. 31.12. | (657 754) | (668 677) |
| Midlertidig forskjell pr. 1.1. | (668 677) | (830 637) |
| Endring i midlertid forskjell | 10 923 | 161 960 |
| Midlertidig forskjell pr. 31.12. | (657 754) | (668 677) |
| Grunnlag utsatt skatt pr. 31.12. | (657 754) | (668 677) |
| Utsatt skatt(skattefordel) pr. 31.12. | (144 707) | (147 109) |
| Utsatt skatt(skattefordel) pr. 1.1. | (147 109) | (182 740) |
| Endring utsatt skatt | 2 402 | 35 631 |

Note 4 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs/ innskutt kapital | Annen egenkapital | I alt egenkapital |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital pr. 01.01. | 500 000 | 265 734 356 | 146 970 678 | 413 205 034 |
| Årets resultat | | | 123 958 382 | 123 958 382 |
| Konsembidrag | | | (31 947 943) | (31 947 943) |
| Egenkapital pr. 31.12. | 500 000 | 265 734 356 | 238 981 117 | 505 215 473 |

Note 5 - Aksjekapital

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|------------|--------------|-----------|----------------|
| Aksjer | 1 000 | 500 | 500 000 |
| Sum | 1 000 | | 500 000 |

AndvordGruppen AS eier samtlige aksjer i selskapet.



Andvord Eiendom AS

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 | 26 729 | 26 729 |

Note 7 - Datterselskaper

| | Eierandel | Resultat | Verdi |
|-----------------------------|-----------|------------|-------------|
| Nedre Vollgate 3 AS | 100 % | 625 922 | 136 483 612 |
| Nedre Vollgate 5 AS | 100 % | 5 059 685 | 54 528 036 |
| Øvre Vollegate 6 AS | 100 % | 4 266 861 | 139 936 191 |
| Stortingsgaten 2 AS | 100 % | 4 630 322 | 86 928 008 |
| Torvet 3 AS | 100 % | 4 401 615 | 58 505 892 |
| Fridtjof Nansens Plass 6 AS | 100 % | 13 510 737 | 311 036 990 |
| Andvord Drift AS | 100 % | 318 491 | 115 829 |
| Andvord Gård AS | 100 % | (141 295) | 3 375 737 |
| Andvord Gård Drift AS | 100 % | (896 633) | 8 837 756 |
| Sum | | 31 775 705 | 799 748 051 |

Note 8 - Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, 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.

På grunn av pensjonsforpliktelsens størrelse og omfang er det ikke foretatt beregninger av denne pr 31.12.20.

Det balanseførte beløpet ansees som tilstrekkelig til å møte de fremtidige forpliktelsene.

Note 9 - Fordring og gjeld konsernselskap

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Fordring konsernselskap | | |
| Fordring | 9 304 381 | 8 224 582 |
| Konsernbidrag | 47 287 500 | 44 076 000 |
| Sum | 56 591 881 | 52 300 582 |
| Gjeld konsernselskap | | |
| Gjeld | 304 131 108 | 309 333 504 |
| Konsernbidrag | 44 711 078 | 37 593 720 |
| Sum | 348 842 186 | 346 927 224 |



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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Andvord Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 123 958 382. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Brønnøysundregistrene Dokumentnummer: 890651372



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Andvord Eiendom AS

samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. mai 2021
Deloitte AS

Kjetil Nevstad
statsautorisert revisor

Dokumentnummer: 890651372-2021-05-28



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."

Kjetil Omund Nevstad

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1790501

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-05-28 15:57:19Z



Penneo Dokumentertjeneste AS

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>