



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		5 229 837	4 631 991
Annen driftsinntekt		4 169	5 814
Sum inntekter		5 234 006	4 637 805
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	944 330	932 265
Annen driftskostnad		1 166 280	911 518
Sum kostnader		2 110 610	1 843 783
Driftsresultat		3 123 396	2 794 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 058	767
Annen finansinntekt		180	459
Sum finansinntekter		4 238	1 226
Annen rentekostnad		2 236 167	1 463 272
Annen finanskostnad		280	84 605
Sum finanskostnader		2 236 447	1 547 877
Netto finans		-2 232 209	-1 546 651
Ordinært resultat før skattekostnad		891 187	1 247 371
Skattekostnad på resultat	3	196 386	274 384
Ordinært resultat etter skattekostnad		694 801	972 987
Årsresultat		694 801	972 987
Årsresultat etter minoritetsinteresser		694 801	972 987
Totalresultat		694 801	972 987
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag	4	940 357	1 180 705
Overført til/fra annen egenkapital	4	-245 556	-207 718
Sum overføringer og disponeringer		694 801	972 987



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	41 105 847	41 747 307
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2	3 625 290	2 990 626
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	87 500	105 000
Sum varige driftsmidler		44 818 637	44 842 933
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		481 030	
Sum finansielle anleggsmidler		481 030	
Sum anleggsmidler		45 299 667	44 842 933
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		40 142	
Kundefordringer konsern		7 647	12 448
Sum fordringer		47 789	12 448
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 343 859	3 980 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 343 859	3 980 578
Sum omløpsmidler		4 391 648	3 993 026
SUM EIENDELER		49 691 314	48 835 959

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	3 854 275	3 854 275
Sum innskutt egenkapital		5 854 275	5 854 275
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	7 215 107	7 460 663
Sum opptjent egenkapital		7 215 107	7 460 663
Sum egenkapital		13 069 382	13 314 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 503 247	1 572 090
Sum avsetninger for forpliktelser		1 503 247	1 572 090
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	33 000 000	33 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 000 000	33 000 000
Sum langsiktig gjeld		34 503 247	34 572 090
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		146 794	168 376
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		100 142	87 056
Kortsiktig konserngjeld		1 205 586	
Annen kortsiktig gjeld		666 164	693 499
Sum kortsiktig gjeld		2 118 685	948 931
Sum gjeld		36 621 932	35 521 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 691 314	48 835 959



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364273

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 08.05.2024



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		5 229 837	4 631 991
Annen driftsinntekt		4 169	5 814
Sum inntekter		5 234 006	4 637 805
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	944 330	932 265
Annen driftskostnad		1 166 280	911 518
Sum kostnader		2 110 610	1 843 783
Driftsresultat		3 123 396	2 794 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 058	767
Annen finansinntekt		180	459
Sum finansinntekter		4 238	1 226
Annen rentekostnad		2 236 167	1 463 272
Annen finanskostnad		280	84 605
Sum finanskostnader		2 236 447	1 547 877
Netto finans		-2 232 209	-1 546 651
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	891 187	1 247 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		196 386	274 384
Årsresultat		694 801	972 987
Årsresultat etter minoritetsinteresser		694 801	972 987
Totalresultat		694 801	972 987
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	940 357	1 180 705
Overført til/fra annen egenkapital	4	-245 556	-207 718
Sum overføringer og disponeringer		694 801	972 987



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 2, 5 41 105 847 41 747 307

Maskiner og anlegg 2

Anlegg under utførelse 2 3 625 290 2 990 626

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner o.

l. 2 87 500 105 000

Sum varige driftsmidler 44 818 637 44 842 933

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 481 030

Sum finansielle

anleggsmidler 481 030

Sum anleggsmidler 45 299 667 44 842 933

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 40 142

Kundefordringer konsern 7 647 12 448

Sum fordringer 47 789 12 448

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 4 343 859 3 980 578

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 4 343 859 3 980 578

Sum omløpsmidler 4 391 648 3 993 026

SUM EIENDELER 49 691 314 48 835 959

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 6 2 000 000 2 000 000



Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	4	3 854 275	3 854 275
Sum innskutt egenkapital		5 854 275	5 854 275
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	7 215 107	7 460 663
Sum opptjent egenkapital		7 215 107	7 460 663
Sum egenkapital		13 069 382	13 314 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 503 247	1 572 090
Sum avsetninger for forpliktelses		1 503 247	1 572 090
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	33 000 000	33 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 000 000	33 000 000
Sum langsiktig gjeld		34 503 247	34 572 090
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		146 794	168 376
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		100 142	87 056
Kortsiktig konserngjeld		1 205 586	
Annen kortsiktig gjeld		666 164	693 499
Sum kortsiktig gjeld		2 118 685	948 931
Sum gjeld		36 621 932	35 521 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 691 314	48 835 959



Organisasjonsnr: 990 679 231
ALFR. ANDERSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Alfr. Andersen Eiendom AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr: 990 679 231



Alfr. Andersen Eiendom AS

Resultatregnskap

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Leieinntekter		5 229 837	4 631 991
Annen driftsinntekt		4 169	5 814
Sum driftsinntekter		5 234 006	4 637 805
Avskrivning på varige driftsmidler	2	944 330	932 265
Annen driftskostnad		1 166 280	911 518
Sum driftskostnader		2 110 610	1 843 783
Driftsresultat		3 123 396	2 794 022
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 058	767
Annen finansinntekt		180	459
Annen rentekostnad		2 236 167	1 463 272
Annen finanskostnad		280	84 605
Netto finansresultat		-2 232 209	-1 546 651
Ordinært resultat før skattekostnad		891 187	1 247 371
Skattekostnad på resultat	3	196 386	274 384
ÅRSRESULTAT		694 801	972 987
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	4	940 357	1 180 705
Overført til/fra annen egenkapital	4	-245 556	-207 718
Sum overføringer		694 801	972 987



Alfr. Andersen Eiendom AS



Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTE	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	41 105 847	41 747 307
Anlegg under utførelse	2	3 625 290	2 990 626
Driftsløsøre, inventar, verkøyt, kontormaskiner o.l.	2	87 500	105 000
Sum varige driftsmidler		44 818 637	44 842 933
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		481 030	0
Sum finansielle anleggsmidler		481 030	0
Sum anleggsmidler		45 299 667	44 842 933
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		40 142	0
Kundefordringer konsern		7 647	12 448
Sum fordringer		47 789	12 448
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 343 859	3 980 578
Sum omløpsmidler		4 391 648	3 993 026
SUM EIENDELER		49 691 314	48 835 959

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	<u>3 854 275</u>	<u>3 854 275</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>5 854 275</u>	<u>5 854 275</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	<u>7 215 107</u>	<u>7 460 663</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>7 215 107</u>	<u>7 460 663</u>
Sum egenkapital		<u>13 069 382</u>	<u>13 314 938</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	<u>1 503 247</u>	<u>1 572 090</u>
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>1 503 247</u>	<u>1 572 090</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern		1 205 586	0
Leverandørgjeld		13 137	75 197
Leverandørgjeld konsern		133 656	93 180
Skyldige offentlige avgifter		100 142	87 056
Annen kortsiktig gjeld		<u>666 164</u>	<u>693 499</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 118 685</u>	<u>948 931</u>
Sum gjeld		<u>36 621 932</u>	<u>35 521 022</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>49 691 314</u>	<u>48 835 959</u>

Drammen, 20.03.2024
Styret i Alfr. Andersen Eiendom AS
Jon Kummen
styreleder/daglig leder
Henning Jønsen
styremedlem



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

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 31.12.2023, og er i samsvar med god regnskapskikk.

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 regnskapskikk 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 næringsseiendom 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 og anlegg under utførelse 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.

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).

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

Alfr. Andersen Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Anlegg under utførelse
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	44 275 380	15 000 000	2 990 626
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	285 369		634 664
= Anskaffelseskost 31.12.23	44 560 749	15 000 000	3 625 290
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	18 629 335		
= Bokført verdi 31.12.23	25 931 414	15 000 000	3 625 290
Årets ordinære avskrivninger	898 965		
Økonomisk levetid	10-50 år		
Avskrivningsplan	saldo 10%		

	Teknisk anlegg	Kraner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	275 801	175 000	62 716 807
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			920 033
= Anskaffelseskost 31.12.23	275 801	175 000	63 636 840
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	101 368	87 500	18 818 203
= Bokført verdi 31.12.23	174 432	87 500	44 818 637
Årets ordinære avskrivninger	27 865	17 500	944 329
Økonomisk levetid	10 år	10 år	
Avskrivningsplan			

**Alfr. Andersen Eiendom AS**

Noter til årsregnskap

Note 3 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	265 229	333 020
Endring i utsatt skattefordel	-68 843	-58 636
Skattekostnad ordinært resultat	196 386	274 384
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	891 187	1 247 371
Permanente forskjeller	1 479	-173
Endring i midlertidige forskjeller	312 920	266 526
Avgitt konsernbidrag	-1 205 586	-1 513 725
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	265 229	333 020
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-265 229	-333 020
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	28 123 821	28 437 638	313 817
Fordringer	1 266	369	-898
Sum	28 125 087	28 438 007	312 920
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-21 292 144	-21 292 144	0
Grunnlag for utsatt skatt	6 832 943	7 145 863	312 920
Utsatt skatt (22 %)	1 503 247	1 572 090	68 842

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 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
01.01.2023	2 000 000	3 854 275	7 460 663	13 314 938
Årets resultat			694 801	694 801
Avgitt konsernbidrag			-940 357	-940 357
31.12.2023	2 000 000	3 854 275	7 215 107	13 069 382



Alfr. Andersen Eiendom AS

Noter til årsregnskap

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 000 000	33 000 000
Lånet forfaller til betaling innen fem år etter balansedagen.		
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for lånet:		
	2023	2022
Eiendom	41 105 847	41 545 010

Note 6 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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Alfr. Andersen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfr. Andersen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 26. mai 2023.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better
working world

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EGOE3-ZCKBF-263E5-IJ8Z7-ITTOG-21C47



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."

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 12:45:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EGOE3-ZCKBF-203E5-IJ8Z7-ITTOG-21C47

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/validator>