

**Årsberetning
2020**

Askerhalvøya Eiendom AS

Styrets beretning for 2020

1. Styrets sammensetning

Styret har bestått av:

Rune Kjølstad, Lasse Narjord Thue, Hans Kristian Lingsom og Anita Winsnes.
Monica Vee Bratlie gikk ut av styret i juni 2020.

2. Selskapets virksomhet og hvor den drives

Røyken kommune og Hurum kommune har tidligere vært eier av aksjene i Røyken Eiendomsutvikling AS (REU).

I forbindelse med kommunesammenslåingen er Asker kommune eneeier i selskapet etter 1.1.2020. Selskapet skiftet navn til Askerhalvøya Eiendom AS (AE) i juni 2020.

Selskapets formål er å drive kommersiell eiendomsutvikling, herunder kjøp og salg av eiendommer knyttet til dette.

Selskapets forretningskontor er i Asker kommune.

3. Redegjørelse for fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Til grunn for dette ligger årets regnskap, budsjett for 2021, selskapets inntekter fra tomtesalg samt kjøp og utvikling av nye tomteområder.

Endringer i Regnskapsloven har gjort at årsberetningen ikke lenger er pliktig å utarbeide for selskapet. Årsberetningen er således ikke ment å følge kravene i regnskapsloven.

4. Arbeidsmiljø, personalet og GDPR

Ved årets slutt hadde selskapet 3 årsverk. Selskapet leier inn ytterligere ressurser ved behov.

Sykefraværet har i 2020 vært 1,6 % mot 0,2 % i 2019.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for ytterligere forbedringer. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Selskapet har ikke arbeidsmiljøutvalg, men dekker de behov et arbeidsmiljøutvalg skal ivareta, blant annet gjennom selskapets HMS organisering.

5. Likestilling

AE praktiserer full likestilling mellom kjønnene med lik lønn for likt arbeid og selskapet oppfordrer kvinner til å søke ved nyansettelser.

Selskapets styre består av fire personer, hvorav en kvinne.

6. Miljørapportering

AE driver virksomhet som ikke forurensrer det ytre miljøet.

7. Utvikling av Askerhalvøya Eiendom AS

Selskapets hovedmål er å kjøpe, utvikle og selge fast eiendom.

Selskapet tilstreber å ha en balansert portefølje av utviklingsprosjekter med stor variasjon i varighet og modenhet. Selskapet skal ha fokus på å involvere seg i prosjekter, der selskapets kunnskap og kompetanse kommer til nytte og gir høy verdiskapning.

Denne type virksomhet er tidkrevende og krever stor grad av tålmodighet og langsiktig tankegang. Styret er opptatt av at selskapet skal være en viktig bidragsyter for samfunnsutviklingen i Asker Kommune og et verktøy for å utvikle arealer etter kommunens ønsker.

Alle de 31 tomter selskapet har utviklet på felt A, B og C i Røyken Næringspark er solgt. Felt E er ferdig regulert, entreprenør ble kontrahert høsten 2019 og arbeidene er igangsatt. I denne forbindelse har selskapet tilbudt seg å tilrettelegge parkeringsplass for utfartsparkering for friluftaktiviteter, som stilles gratis til disposisjon for kommunens befolkning.

Felt E består av 8 store næringstomter. I 2019 ble hver av disse tomtene fisjonert ut i separate aksjeselskaper, ett for hver tomt. 4 av disse er solgt.

Selskapet eier også flere boligtomter/råtomter i Asker kommune. For flere av disse er det inngått samarbeidsavtaler om utvikling og salg.

Selskapet fusjonerte i 2019 inn Hurum Tomteselskap AS, tidligere eid 100% av Hurum kommune. Gjennom fusjonen fikk AE tilgang på en tomteportefølje på Storsand på ca 640 da, som er hovedsakelig er regulert til bolig.

AE har i 2020 opprettet selskapet Storsand Bolig AS (SB), sammen med Fredensborg Bolig AS og Trestang II AS (Stangelandgruppen) som har til formål å utvikle boliger, nærsenter og annen infrastruktur på Sætre syd/Storsand. Her har SB opsjon på å kjøpe råtomter som til sammen kan bebygges med ca 900 boliger. Tomtene nevnt i forrige avsnitt, som AE eier, er en del av dette prosjekt. Selskapet er i dialog med SVV med tanke på at 700 000 m² stein fra nytt tunnellop under Oslofjorden skal gjenbrukes som fundament i denne utbygging. Prosjektet vil også bidra med bedre vannforsyning til dagens boliger i Storsand. Det pågår for tiden reguleringsprosesser med tanke på å få den delen av prosjektet som ligger nærmest Oslofjorden godkjent.

Selskapet har tidligere inngått avtaler om kjøp av flere tomter på til sammen ca 100 daa nær Røyken sentrum. Dette er et område som ligger i umiddelbar nærhet av Røyken jernbanestasjon og vil på sikt utgjøre en interessant sentrumsutvikling. Kommunen har startet i 2018 arbeidet med områderegulering av området. I 2019 fisjonerte selskapet ut ca 25 daa til «Jakslandveien 111 AS», som antas å utgjøre det første byggetrinn i Røyken sentrum.

Selskapet eier en utviklingseiendom på Kjelleråsen i Åros på ca 102 daa. Området er planlagt regulert til eneboliger/småhus. Reguleringsplanen ble første gang behandlet i juni 2017. Vi venter fortsatt på at kommunen skal annen gangs behandle reguleringsplanen.

AE kjøpte i 2018 en tomt sentralt på Spikkestad på 9,7 da. Tomten er kjøpt i selskapet Spikkestad Bolig AS, som eies sammen med Conceptor Bolig AS med 50% hver. Her er det igangsatt regulering med ca 130 boenheter pluss næring.

8. Redegjørelse for årsregnskapet og finansiell risiko

Selskapet oppnådde i 2020 et konsernresultat før skatt på kr 7,5 mill og etter skatt på kr 6,9 mill.

Selskapet hadde ved årets slutt en egenkapital på ca. kr 118,4 mill.

Selskapet har etter styrets oppfatning en kontrollerbar finansiell risiko. Det foreligger ikke forhold av betydning i selskapets balanse, utover det som fremkommer i årsberetningen.

Etter styrets vurdering er selskapets økonomiske og finansielle stilling god. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

9. Fremtidsutsikter

De tre kommunene, Hurum, Røyken og Asker, slo seg sammen til en kommune med virkning fra 01.01.2020. Dette medfører at selskapet vil få sitt mandat og nedslagsfelt endret, gjennom en ny eierstrategi.

Flere av prosjektene AE har eierinteresser i er dessverre forsinket dels som følge av manglende kapasitet i kommunens plan og byggesaksavdelinger og dels som følge av manglende overordnet offentlig infrastruktur.

Selskapet vil aktivt jobbe med å videreutvikle sine eiendommer, alene eller i samarbeid med andre. På sikt vil selskapet kjøpe flere eiendommer, blant annet fra kommunen, og utvikle disse i tråd med den til enhver tids gjeldende eierstrategi.

Kommunens ordfører har uttalt at «når bilparken vår om kort tid er basert på utslippsfri teknologi, så er det ikke et klimamål å hindre bilfremkommeligheten». Vi legger dette til grunn i valg av langsiktige utviklingseiendommer.

Selskapet har salgsrisiko på tomter under opparbeidelse på Røyken Næringspark. Næringsparken har igangsatt totalt på ca. 100 000 m² salgbare arealer på felt E. Ca 50% av disse er solgt og vi merkes stor interesse for våre tomter. Ferdigstillingen av disse er planlagt over en periode på 4 år fra 2021 til 2025.

Styret vurderer selskapets fremtidsutsikter som gode.

10. Asker kommunes 6 prioriterte FNs bærekraftsmål

FN har vedtatt 17 bærekraftsmål, hvor Asker har valgt ut 6 av disse som særlige fokusmål lokalt. Dette er: god helse, god utdanning, innovasjon og infrastruktur, bærekraftige byer og samfunn, stoppe klimaendringene og samarbeid for å nå målene. Styret kjenner ikke til forhold som bryter med noen av FNs bærekraftsmål.

11. Eierstyring og selskapsledelse.

Styret mener at selskapet har en tilfredsstillende organisasjon og ledelse sett opp mot selskapets virksomhet, men det vil løpende bli gjort vurderinger av organiseringen sett i lys av de prosjekter selskapet til enhver tid er involvert i.

Selskapet har løpende transaksjoner med sin eier. Det legges stor vekt på at alle transaksjoner skal gjøres etter markedsbaserte prinsipper og i tråd med aksjelovens krav om armlengdes avstand mellom nærstående.

12. Resultatdisponering

AE oppnådde et konsernresultat på kr 6.987.783 etter skatt

Morselskapet oppnådde et resultat på kr 1.319.330 etter skatt

Styret foreslår kr 6.900.000 avsatt til utbytte.


Årsresultatet (morselskapet) foreslås disponert slik:

- Utbytte kr 6.900.000
- Overført fra annen egenkapital kr 1.199.009
- Overføring fra overkursfond kr 4.381.661

Røyken, den 21 april 2021



Rune Kjølstad
Styrets leder



Anita Winsnes
Styremedlem



Lasse Narjord Thue
Nestleder



Hans Kr Lingsom
Styremedlem



Ola Mæhlum
Daglig leder

Årsregnskap 2020

Askerhalvøya Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 856 360

Resultatregnskap - mor/konsern

Askerhalvøya Eiendom AS

2020	Morselskap 2019		Note	Konsern 2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader					
0	7 350 503	Prosjektinntekter	11	25 813 494	7 350 503
2 809 505	10 133 257	Annen driftsinntekt		1 809 505	10 133 257
2 809 505	17 483 760	Sum driftsinntekter		27 622 999	17 483 760
-2 476 646	4 908 862	Prosjektkostnader	11	17 019 731	4 908 862
3 940 415	1 355 071	Lønnskostnad	7	2 940 415	1 355 071
0	10 657	Avskrivning av driftsmidler		0	10 657
1 382 256	2 926 262	Annen driftskostnad	7, 10	1 590 299	3 006 268
2 846 025	9 200 852	Sum driftskostnader		21 550 445	9 280 858
-36 520	8 282 907	Driftsresultat		6 072 554	8 202 902
Finansinntekter og finanskostnader					
186 107	127 900	Renteinntekter foretak i samme konsern		110 100	127 900
164 230	1 200 642	Annen renteinntekt		164 267	1 200 679
1 222 276	0	Annen finansinntekt		1 222 276	0
10 327	0	Nedskrivning finansielle anleggsmidler		10 327	0
335	166	Annen rentekostnad		335	166
1 561 951	1 328 375	Resultat av finansposter		1 485 981	1 328 413
1 525 431	9 611 283	Ordinært resultat før skattekostnad		7 558 535	9 531 315
206 101	2 096 769	Skattekostnad på ordinært resultat	6	570 752	2 096 769
1 319 330	7 514 514	Ordinært resultat		6 987 783	7 434 546
1 319 330	7 514 514	Årsresultat	2	6 987 783	7 434 546
Overføringer					
6 900 000	8 000 000	Avsatt til utbytte		6 900 000	8 000 000
0	18 359 830	Avsatt til annen egenkapital		87 783	18 359 830
-1 199 009	-18 845 316	Overført fra annen innskutt egenkapital		0	-18 925 284
-4 381 661	0	Overføring fra overkursfond		0	0
1 319 330	7 514 514	Sum disponert	2	6 987 783	7 434 546

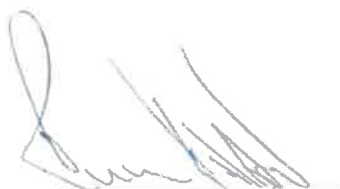
Balanse - mor/konsern

Askerhalvøya Eiendom AS

2020	Morselskap 2019		Note	Konsern 2020	2019
		Finansielle anleggsmidler			
18 192 500	18 192 500	Investeringer i datterselskap		0	0
1 804 024	804 024	Investeringer i tilknyttet selskap		1 804 024	804 024
3 870 400	3 760 300	Lån til tilknyttet selskap	12	3 870 400	3 760 300
8 753 244	6 946 068	Andre langsiktige fordringer	14	8 753 244	6 946 068
32 620 168	29 702 892	Sum finansielle anleggsmidler		14 427 668	11 510 392
32 620 168	29 702 892	Sum anleggsmidler		14 427 668	11 510 392
		Omløpsmidler			
48 749 700	34 383 398	Prosjekter under arbeid	11	61 578 127	52 305 898
		Fordringer			
1 324 486	1 805 500	Kundefordringer	9	27 137 980	1 805 500
266 156	171 010	Andre kortsiktige fordringer		266 156	171 010
14 384 257	0	Konsernfordringer	12	0	0
15 974 899	1 976 510	Sum fordringer		27 404 136	1 976 510
		Investeringer			
25 696 901	49 928 747	Aksjer og obligasjoner	1, 4	25 696 901	49 928 747
25 696 901	49 928 747	Sum investeringer		25 696 901	49 928 747
9 545 624	25 786 998	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	10 431 564	25 977 030
99 967 124	112 075 653	Sum omløpsmidler		125 110 728	130 188 185
132 587 292	141 778 545	Sum eiendeler		139 538 396	141 698 577
		Egenkapital og gjeld			
		Innskutt egenkapital			
31 586 800	31 586 800	Aksjekapital	3	31 586 800	31 586 800
81 301 382	85 683 043	Overkurs		85 603 075	85 603 075
0	1 199 009	Annen innskutt egenkapital		1 199 009	1 199 009
112 888 182	118 468 852	Sum innskutt egenkapital		118 388 884	118 388 884
		Opptjent egenkapital			
0	0	Annen egenkapital		87 783	0
0	0	Sum opptjent egenkapital		87 783	0
112 888 182	118 468 852	Sum egenkapital	2	118 476 667	118 388 884
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
82 993	80 378	Pensjonsforpliktelser	5	82 993	80 378
1 050 015	830 201	Utsatt skatt	6	1 414 666	830 201
1 133 008	910 579	Sum avsetning for forpliktelser		1 497 659	910 579

Balanse - mor/konsern Askerhalvøya Elendom AS

2020	Morselskap 2019		Note	Konsern 2020	2019
1 248 689	2 162 578	Kortsiktig gjeld		2 246 657	2 162 578
0	417 225	Leverandørgjeld	12	0	417 225
906 328	244 320	Betalbar skatt	6	906 328	244 320
6 900 000	8 000 000	Skyldig offentlige avgifter	8	6 900 000	8 000 000
9 511 086	11 574 992	Utbytte		9 511 086	11 574 992
<u>18 566 103</u>	<u>22 399 114</u>	Annen kortsiktig gjeld	13	<u>19 564 071</u>	<u>22 399 114</u>
		Sum kortsiktig gjeld	12		
<u>19 699 111</u>	<u>23 309 693</u>	Sum gjeld		<u>21 061 730</u>	<u>23 309 693</u>
<u>132 587 292</u>	<u>141 778 545</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>139 538 396</u>	<u>141 698 577</u>



Rune Kjølstad
styreleder

Røyken, 21.04.2021
Styret i Askerhalvøya Elendom AS



Lasse Narjord Thue
nestleder



Hans Kristian Lingsom
styremedlem



Anita Winsnes
styremedlem



Ola Mæhlum
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskap er frivillig utarbeidet.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Askerhalvøya Eiendom AS og datterselskapet oppstilt i note 1. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Regnskapsprinsipper i morselskapet og konsernselskap

I konsernregnskapet vurderes utbygging av Follestad felt E som egenregi prosjekt etter løpende avregning. Dette innebærer at prosjektet vurderes samlet sett, som et prosjekter, med inntektsføring ihht salgs- og fullføringsgrad. Dette gjelder egenregiprosjekter alle tomtene som er registrert i RNP datterselskapene, ref note 1. I selskapsregnskapet vurderes prosjektet som tomteutvikling i egenregi for salg, hvor salget vil regnskapsføres ved overføring av risiko og kontroll av tomten eller ved salg av datterselskapet fra Askerhalvøya Eiendom AS. Konsernregnskapet er utover dette utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Datterselskapene er opprette ved konsernfisjonsfusjon i 2019 til regnskapsmessig kontinuitet, og hadde regnskapsmessig virkning fra 01.01.2019. Disse datterselskapene er da konsolidert inn i konsernregnskapet til kontinuitet.

De tilknyttede selskapene er i selskaps- og konsernregnskapet vurdert etter kostmetoden. Som følge av at det er lite aktivitet i disse selskapene er det vurdert at anvendelse av egenkapitalmetoden ikke vil påvirke konsernregnskapet vesentlig. Se note 1 om resultatandel.

Sammenligningstall

2020 er første år hvor konsernet utarbeider konsernregnskap (konsernet er å anses som lite foretak ihht Regnskapsloven). Det er foretatt omarbeidelse av konsernets resultat og balanse i 2019.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Gevinst ved salg av tomter og eiendommer som ikke inngår i egenregiprosjekter inntektsføres når risiko og kontroll er overført til kjøper. For egenregiprojekter se eget avsnitt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Noter til årsregnskapet 2020

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres.

Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Egenregisprosjekter

Prosjekt som er igangsatt uten kontrakt regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntektsføring av kontraktsfortjeneste begrenses til andelen av prosjektet som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med andel solgt). Inntektsføring av kontraktsfortjeneste finner ikke sted før en vesentlig del av prosjektet er solgt og totalprosjektet er kommet så langt at det er mulig å vurdere realismen i kostnadsestimatene.

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Inntektsføring av avkastning på investeringer

Avkastning på investering i fond bokføres etter laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Realisert avkastning på finansinvesteringer klassifiseres som finansinntekt. Realisert og urealisert tap på finansinvesteringer klassifiseres som finanskostnad.

Aksjer i datterselskap/ tilknyttede selskaper

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Noter til årsregnskapet 2020

Pensjoner - Ytelsesordning

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften (ytelsesbaserte pensjonsordninger) vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening, basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Ved estimatavvik anvendes en korridorløsning. Estimatavvik som overstiger 10% av det høyeste av forpliktelse og verdier amortiseres over gjennomsnittlig opptjeningstid. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen.

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn.

Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av regnskapet. Selskapet har langsiktige avtaler og driftsform som anses som sikre.

Note 1 Datterselskap og tilknyttede selskap

Morselskap

Datterselskap	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
RNP E1 AS	Asker	100%	1 436 263	1 436 263	1 396 200	-31 178
RNP E2 AS	Asker	100%	1 176 796	1 176 796	1 136 734	-31 176
RNP E3 AS	Asker	100%	1 336 711	1 336 711	1 296 651	-31 175
RNP E4 AS	Asker	100%	1 395 283	1 395 283	1 355 227	-31 171
RNP E5 AS	Asker	100%	1 296 574	1 296 574	1 256 512	-31 176
RNP E6 AS	Asker	100%	2 120 274	2 120 274	2 071 937	-39 451
RNP E7 AS	Asker	100%	1 787 275	1 787 275	1 739 697	-38 692
RNP E8 AS	Asker	100%	743 824	743 824	707 102	-27 837
Jakslundveien 111 AS	Asker	100%	6 899 500	6 899 500	6 868 460	-22 155
Sum datterselskaper			18 192 500	18 192 500	17 828 520	-284 011

Morselskap/konsernselskap

Tilknyttede selskap	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Spikkestad Bolig AS	Asker	50%	505 000	505 000	550 916	-116 397
Storsand Bolig AS	Oslo	25%	1 000 000	1 000 000	3 993 906	-6 094
Morbergtoppen Boligutvikling AS	Oslo	50%	2 600 00			

Noter til årsregnskapet 2020

Note 2 Egenkapital

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	31 586 800	85 683 043	1 199 009	0	118 468 852
Årets resultat	0	0	0	1 319 330	1 319 330
Avsatt utbytte	0	0	0	-6 900 000	-6 900 000
Disponering av annen innskutt egenkapital	0	0	-1 199 009	1 199 009	0
Disponering av overkursfond	0	-4 381 661	0	4 381 661	0
Egenkapital 31.12.2020	31 586 800	81 301 382	0	0	112 888 182

Konsernselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	31 586 800	85 603 075	1 199 009	0	118 388 884
Årets resultat	0	0	0	6 987 783	6 987 783
Avsatt utbytte	0	0	0	-6 900 000	-6 900 000
Egenkapital 31.12.2020	31 586 800	85 603 075	1 199 009	87 783	118 476 667

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap/konsernselskap

Aksjekapitalen på kr. 31 586 800 består av 27 230 aksjer à kr. 1 160. Samtlige aksjer eies av Asker Kommune.

Note 4 Investeringer verdipapirer

Morselskap/konsernselskap

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Balanseført verdi
Global Bonds A NOK	9 235 686	9 747 341	9 235 686
Global Equities A NOK	2 745 585	3 325 492	2 745 585
Global High Yield A NOK	1 106 473	1 101 487	1 106 473
Nordic Bonds A NOK	9 209 081	9 629 595	9 209 081
Nordic Equities A NOK	989 989	1 454 171	989 989
Nordic High Yield A NOK	1 062 108	1 090 328	1 062 108
Norwegian Bonds Short Duration A NOK	1 347 979	1 367 784	1 347 979
Sum	25 696 901	27 716 198	25 696 901

Noter til årsregnskapet 2020

Note 5 Pensjoner

Morselskap/konsernselskap

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 3 personer. Selskapet har en kollektiv pensjonsordning etter Lov om foretakspensjon. Forpliktelsene knyttet til den kollektive ordningen er dekket gjennom et forsikringsselskap. AFP er inkludert i ordningen. Forpliktelsen er fra og med 01.01.2014 dekket av Kommunal Landspensjonskasse (KLP).

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Personer i ordningene	Aktive	Pensjonister
Ytelsesordning	3	1

Resultatregnskap	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	483 419	211 636
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	179 340	83 248
Brutto pensjonskostnad	662 759	294 884
Forventet avkastning	-266 401	-101 031
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	20 208	8 464
Netto pensjonskostnad ytelsesordning	416 566	202 317
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm kost	58 736	28 527
Resultatført actuarielt tap (gevinst)	0	0
Resultatført overføringer fra Røyken Eiendom AS	0	-605 952
Resultatført aga av overførte	0	-85 439
Resultatført pensjonskostnad	475 302	-460 547

Balansen	2020	2019
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	8 714 423	7 313 979
Pensjonsmidler	7 306 035	6 794 090
Netto forpliktelse før aga	1 408 388	519 889
Arbeidsgiveravgift	198 583	73 304
Netto forpliktelse inkl. aga	1 606 971	593 193
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap) ekskl. aga	-1 374 511	-449 443
Aga på ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)	-193 807	-63 372
Balanseført netto forpliktelse/(midler) etter aga	38 653	80 378
Herav balanseført aga	4 776	9 932

Økonomiske forutsetninger	2020	2019
Diskonteringsrente	1,50%	2,30%
Forventet lønnsregulering	2,00%	2,25%
Forventet pensjonsregulering	0,99%	1,24%
Forventet G-regulering	1,75%	2,00%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	2,40%	3,80%
Sats på arbeidsgiveravgift	14,10%	14,10%
Amortiseringstid	5	5
Korridorstørrelse	10%	10%

Noter til årsregnskapet 2020

Note 6 Skatt

Morselskap

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning prosjekter under arbeid	-499 170	-499 170	0
Gevinst – og tapskonto	6 282 544	7 853 181	-1 570 637
Avsetninger mv	-971 927	-3 500 000	2 528 073
Pensjonspremie/- forpliktelse	-38 653	-80 378	41 725
Sum grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 772 794	3 773 633	999 161
Utsatt skatt (22 %)	1 050 015	830 201	219 814
Skattepliktig inntekt:	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	1 525 431	9 611 283	
Permanente forskjeller	-588 600	-2 830	
Endring i midlertidige forskjeller	-999 161	-2 375 371	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-5 336 603	
Skattepliktig inntekt	-62 330	1 896 479	
Årets skattekostnad	2020	2019	
Betalbar skatt	0	417 225	
Krisepakke	-13 713	0	
Endring i utsatt skatt	219 814	1 696 635	
For mye avsatt tidligere år	0	-17 091	
Skattekostnad ordinært resultat	206 101	2 096 769	
Fordeling av skattekostnaden	2020	2019	
Resultat før skatt	1 525 431	9 611 283	
Beregnet skatt av resultat før skatt	335 595	2 114 482	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-129 492	-623	
For mye avsatt skatt tidligere år	0	-17 091	
Sum	206 103	2 096 768	
Betalbar skatt i balansen:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	0	417 225	
Skattefordring krisepakke	-13 713	0	
Sum betalbar skatt i balansen/- skattefordring	-13 713	417 225	

Noter til årsregnskapet 2020

Konsernselskap

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

	2020	2019	Endring
Tilvirkningskontrakter	1 657 504	0	1 657 504
Varebeholdning prosjekter under arbeid	-499 170	-499 170	0
Gevinst – og tapskonto	6 282 544	7 853 181	-1 570 637
Avsetninger mv	-971 927	-3 500 000	2 528 073
Pensjonspremie/- forpliktelse	-38 653	-80 378	41 725
Sum	6 430 298	3 773 633	2 656 665
Akkumulert fremførbart underskudd	-363 976	-79 965	-284 011
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	363 976	79 965	284 011
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	6 430 298	3 773 633	2 656 665
Utsatt skatt (22 %)	1 414 666	830 201	584 465
Skattepliktig inntekt:	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	7 558 535	9 531 318	
Permanente forskjeller	-5 248 213	-2 830	
Endring i midlertidige forskjeller	-2 656 665	-2 375 371	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-5 256 638	
Skattepliktig inntekt	-346 343	1 896 479	
Årets skattekostnad	2020	2019	
Betalbar skatt	-13 713	417 225	
Endring i utsatt skatt	584 465	1 696 635	
For mye avsatt tidligere år		-17 091	
Skattekostnad ordinært resultat	570 752	2 096 769	
Årets skattekostnad	2020	2019	
Resultat før skatt	7 558 535	9 531 318	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 662 878	2 096 890	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 154 607	-623	
For mye avsatt skatt tidligere år	0	-17 091	
Skatte effekt av ikke oppført utsattskattefordel	62 481	17 592	
Sum	570 752	2 096 768	
Betalbar skatt i balansen:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	0	417 225	
Skattefordring krisepakke	-13 713	0	
Sum betalbar skatt i balansen/- skattefordlrng	-13 713	417 225	

Noter til årsregnskapet 2020

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskap		
Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	2 658 743	1 275 828
Arbeidsgiveravgift	566 945	272 445
Pensjonskostnader	401 749	-503 485
Andre ytelser	312 979	310 283
Sum	3 940 415	1 355 071

Konsernselskap		
Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 658 743	1 275 828
Arbeidsgiveravgift	566 945	272 445
Pensjonskostnader	401 749	-503 485
Andre ytelser	312 979	310 283
Sum	2 940 415	1 355 071

Morselskap/konsernselskap		
	2020	2019
Sysselsatte årsverk	3,0	0,9
Ytelser til ledende personer		
	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 496 456	304 745
Pensjonsutgifter	23 966	0
Bonus	0	0
Annen godtgjørelse	27 003	0
Sum	1 547 425	304 745

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Morselskap		
Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	256 004	175 772
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	9 350	10 160
Annen bistand	7 375	160 837
Sum	272 729	346 769

Konsernselskap		
Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	369 629	175 772
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	51 538	10 160
Annen bistand	32 125	160 837
Sum	453 292	346 769

Noter til årsregnskapet 2020

Note 8 Bundne midler

Morselskap/konsernselskap

	2020	2019
Herav bundne bankinnskudd	244 738	314 410
Skyldig forskuddstrekk	244 450	136 448

Note 9 Kundefordringer

Morselskap

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	1 324 486	1 805 500
Avsetning til tap	0	0
Sum	1 324 486	1 805 500

Konsernselskap

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	1 324 486	1 805 500
Påløpt ikke fakturert	25 813 494	0
Sum	25 813 494	1 805 500

Note 10 Annen driftskostnad

Morselskap

	2020	2019	2018	2017
1 Driftskostnader utleievirksomhet	29 027	-1 283	30 178	74 984
2 Vedlikeholdskostnader	0	0	3 702	3 355
3 Energi	0	0	65 500	17 504
4 Forsikring	70 192	3 294	55 317	1 643
5 Honorarer, fremmede tjenester	814 090	1 645 533	350 546	378 483
6 Salgskostnader, markedsføring	119 764	465 820	552 801	1 290 761
7 Andre driftskostnader	349 184	812 898	763 531	832 581
Sum driftskostnader	1 382 256	2 926 262	1 821 575	2 599 311

Konsernselskap

	2020	2019	2018	2017
1 Driftskostnader utleievirksomhet	29 027	-1 283	30 178	74 984
2 Vedlikeholdskostnader	0	0	3 702	3 355
3 Energi	0	0	65 500	17 504
4 Forsikring	70 192	3 294	55 317	1 643
5 Honorarer, fremmede tjenester	1 022 133	1 725 539	350 546	378 483
6 Salgskostnader, markedsføring	119 764	465 820	552 801	1 290 761
7 Andre driftskostnader	349 184	812 898	763 531	832 581
Sum driftskostnader	1 590 299	3 006 268	1 821 575	2 599 311

Noter til årsregnskapet 2020

Note 11 Prosjekter, anlegg under arbeid og tomter

Morselskap

Prosjekter og anlegg under arbeid	2020	2019	Endring
Gamleskolen Vestbygda	8 311	0	8 311
Follestad felt D og F	4 000 000	4 000 000	0
Åros Syd Fellesvei	690 596	0	690 596
RNP E Felt	14 555 715	1 405 547	13 150 168
Kirkeberget	10 148 577	10 103 800	44 777
Auke	5 469 314	5 469 314	0
Boligutvikling Frødtvedt	460 426	359 795	100 631
Søndre Heggum / Jakslandsåsen	3 141 162	3 124 724	16 438
Stokkeråsen	26 063	0	26 063
Økolandsby Røyken	322 751	283 801	38 950
Bru over E134	260 860	224 562	36 298
Heggum - Røyken Sentrum	4 931 005	4 852 442	78 563
Storsand	4 531 359	4 500 000	31 359
Klokkarstua - Verket	203 561	59 413	144 148
Sum prosjekter og anlegg under arbeid	48 749 700	34 383 398	14 366 302

Herav Røyken Næringspark - felt A, B og C	2020	2019
Opparbeiding av tomteareal	0	180 030 855
Prosjektfortjeneste	0	31 352 792
Sum	0	211 383 647
Verdi av solgte tomter	0	-211 383 647
Sum Røyken Næringspark - felt A, B og C	0	0

	2019
Beregnet salgbart areal i kvm - Felt A, B og C	330 325
Solgt areal i kvm - Felt A, B og C	330 325

Noter til årsregnskapet 2020

Konsernselskap

Prosjekter og anlegg under arbeid	2020	2019	Endring
Jakslandsveiene 111 AS	6 869 500	6 869 500	0
Gamleskolen Vestbygda	8 311	0	8 311
Follestad felt D og F	4 000 000	4 000 000	0
Åros Syd Fellesvei	690 596	0	690 596
Kirkeberget	10 148 577	10 103 800	44 777
Auke	5 469 314	5 469 314	0
Boligutvikling Frødtvedt	460 426	359 795	100 631
Søndre Heggum / Jakslandsåsen	3 141 162	3 124 724	16 438
Stokkeråsen	26 063	0	26 063
Økolandsby Røyken	322 751	283 801	38 950
Bru over E134	260 860	224 562	36 298
Heggum - Røyken Sentrum	4 931 005	4 852 442	78 563
Storsand	4 531 359	4 500 000	31 359
Klokkarstua - Verket	203 561	59 413	144 148
Sum prosjekter og anlegg under arbeid egenregi	41 063 485	39 847 351	1 216 134

	RNP E felt	RNP E felt	Røyken Næringspark - felt A, B og C
	2020	2019	2019
Opparbeiding av tomteareal	40 011 021	12 457 657	180 030 855
Prosjektfortjeneste	6 317 117	0	31 352 792
Sum	46 328 138	12 457 657	211 383 647
Verdi av solgte tomter etter fredrift	-25 813 494	0	-211 383 647
Sum prosjekter vurdert til etter løpende avregning	20 514 644	12 457 657	0

	2020	2019	2019
Beregnet salgbart areal i kvm	104 930	104 930	330 325
Solgt areal i kvm	49 881	0	330 325

Noter til årsregnskapet 2020

Note 12 Mellomværende med selskaper i samme konsern m.v.

Morselskap

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Datter selskaper				
RNP E1 AS	0	0	1 217 929	0
RNP E2 AS	0	0	1 117 929	0
RNP E3 AS	0	0	1 117 929	0
RNP E4 AS	0	0	1 136 179	0
RNP E5 AS	855 472	0	1 117 929	0
RNP E6 AS	0	0	4 226 207	0
RNP E7 AS	0	0	3 825 447	0
RNP E8 AS	0	0	614 591	0
Jakslandsveien 111 AS	0	0	10 117	0
Sum	855 472	0	14 384 257	0

Morselskap/konsernselskap

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Tilknyttet selskap				
Spikkestad Bolig AS	0	0	3 870 400	3 760 300
Sum	0	0	3 870 400	3 760 300

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern				
Røyken Eiendom AS	315 000	0	0	0

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern				
Røyken Eiendom AS	0	125 000	0	0
Eier				
Asker Kommune	0	2 094	14 994 168	15 895 557
Sum	0	127 094	14 994 168	15 895 557

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Morselskap/konsernselskap

	2020	2019
Skogfond	30 067	30 067
Gjeld til Asker Kommune	7 594 168	7 395 557
Skyldig anleggsbidrag	500 000	500 000
Avsetning Feriepenger	414 924	149 367
Annen påløpt kostnad	971 927	3 500 000
Sum annen kortsiktig gjeld	9 511 086	11 574 992

Noter til årsregnskapet 2020

Note 14 Andre langsiktige fordringer

Morselskap/konsernselskap

	2020	2019	Endring
Egenkapitaltilskudd KLP	39 269	25 093	14 176
Prosjekt Rondane	8 713 975	6 920 975	1 793 000
Sum andre langsiktige fordringer	8 753 244	6 946 068	1 807 176