



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	966 891 750
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)
Forretningsadresse:	Storgata 55 0182 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Finn Lasse Thorstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	331 748 534	256 737 119
Annen driftsinntekt	2,3	18 314 562	17 540 592
Sum inntekter		350 063 096	274 277 711
Kostnader			
Varekostnad		14 760 380	7 374 704
Lønnskostnad	4	74 250 464	55 871 733
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 097 834	9 131 909
Annen driftskostnad	3,4	215 204 054	162 967 344
Sum kostnader		314 312 732	235 345 690
Driftsresultat		35 750 364	38 932 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	33 946 117	17 234 229
Annen renteinntekt		3 686 975	502 489
Annen finansinntekt		7 744	297 971
Sum finansinntekter		37 640 836	18 034 689
Annen rentekostnad		23 904 980	18 156 111
Annen finanskostnad		2 119 141	978 820
Sum finanskostnader		26 024 121	19 134 931
Netto finans		11 616 715	-1 100 242
Ordinært resultat før skattekostnad		47 367 079	37 831 779
Skattekostnad på ordinært resultat	6	16 431 132	9 643 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 935 947	28 187 843
Årsresultat		30 935 947	28 187 843
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	30 935 947	28 187 843
Sum overføringer og disponeringer		30 935 947	28 187 843



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	423 408 229	420 996 437
Maskiner og anlegg	5	424 087	899 766
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	3 571 804	4 030 660
Sum varige driftsmidler		427 404 120	425 926 863
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	19 770 535	19 770 535
Lån til foretak i samme konsern	8	929 816 658	929 816 658
Investeringer i aksjer og andeler	9	20 000	20 000
Andre langsiktige investeringer		30 404	30 404
Sum finansielle anleggsmidler		949 637 597	949 637 597
Sum anleggsmidler		1 377 041 717	1 375 564 460
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10	445 057	330 911
Sum varer		445 057	330 911
Fordringer			
Kundefordringer	11	7 137 293	2 490 609
Andre kortsiktige fordringer		6 133 889	4 148 271
Mellomværende konsernkontoordning	12	48 123 842	35 834 608
Konsernfordringer	8	24 533 476	3 665 747
Sum fordringer		85 928 500	46 139 235
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	162 596 909	162 005 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 596 909	162 005 208
Sum omløpsmidler		248 970 466	208 475 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		1 626 012 183	1 584 039 814
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	20 000 000	20 000 000
Overkurs	13	6 743 491	643 491
Sum innskutt egenkapital		26 743 491	20 643 491
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	210 656 387	179 722 407
Sum opptjent egenkapital		210 656 387	179 722 407
Sum egenkapital		237 399 878	200 365 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	36 996 920	33 885 967
Sum avsetninger for forpliktelser		36 996 920	33 885 967
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 097 888 136	1 136 280 195
Øvrig langsiktig gjeld	14	27 341 156	30 228 131
Sum annen langsiktig gjeld		1 125 229 292	1 166 508 326
Sum langsiktig gjeld		1 162 226 212	1 200 394 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 739 467	12 651 898
Betalbar skatt	6	13 866 225	1 329 608
Skyldige offentlige avgifter		5 499 698	4 653 569
Mellomværende konsernkontoordning	12	175 000 239	160 514 995
Annen kortsiktig gjeld		17 280 464	-1 970 447
Sum kortsiktig gjeld		226 386 093	177 179 623
Sum gjeld		1 388 612 305	1 377 573 916



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 626 012 183	1 577 939 814



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	379 644 203	283 897 458
Sum inntekter		379 644 203	283 897 458
Kostnader			
Varekostnad		16 028 271	7 786 309
Lønnskostnad	4	74 417 883	55 878 536
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	34 862 188	30 411 995
Annen driftskostnad	4	168 496 607	96 578 384
Sum kostnader		293 804 949	190 655 224
Driftsresultat		85 839 254	93 242 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		11 299	394 619
Annen finansinntekt		4 091 278	588 073
Sum finansinntekter		4 102 577	982 692
Annen rentekostnad		35 963 959	28 195 106
Annen finanskostnad		3 959 454	1 272 529
Sum finanskostnader		39 923 413	29 467 635
Netto finans		-35 820 836	-28 484 943
Ordinært resultat før skattekostnad		50 018 418	64 757 291
Skattekostnad på ordinært resultat	6	17 454 770	17 150 066
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 563 648	47 607 225
Årsresultat		32 563 648	47 607 225
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	32 563 648	47 607 225
Sum overføringer og disponeringer		32 563 648	47 607 225



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Leierett	5	104 199 361	0
Goodwill	5	19 785 800	0
Sum immaterielle eiendeler		123 985 161	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 940 764 759	2 061 524 824
Maskiner og anlegg	5	2 712 641	3 173 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	5 369 104	6 227 286
Sum varige driftsmidler		1 948 846 504	2 070 925 642
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	9	20 000	20 000
Andre langsiktige investeringer		30 404	30 404
Sum finansielle anleggsmidler		50 404	50 404
Sum anleggsmidler		2 072 882 069	2 070 976 046
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10	478 148	330 911
Sum varer		478 148	330 911
Fordringer			
Kundefordringer		8 197 489	3 423 440
Andre kortsiktige fordringer	11	7 928 181	6 192 284
Andre fordringer			0
Sum fordringer		16 125 670	9 615 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	162 942 439	163 103 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 942 439	163 103 931
Sum omløpsmidler		179 546 257	173 050 566



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		2 252 428 326	2 244 026 612
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	20 000 000	20 000 000
Overkurs	13	6 743 491	6 743 491
Sum innskutt egenkapital		26 743 491	26 743 491
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	324 384 023	291 739 867
Sum opptjent egenkapital		324 384 023	291 739 867
Sum egenkapital		351 127 514	318 483 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	67 090 703	43 568 374
Sum avsetninger for forpliktelser		67 090 703	43 568 374
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 745 491 167	1 799 398 532
Langsiktig konserngjeld	14	27 341 156	30 228 131
Sum annen langsiktig gjeld		1 772 832 323	1 829 626 663
Sum langsiktig gjeld		1 839 923 026	1 873 195 037
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 217 156	18 468 332
Betalbar skatt	6	18 094 447	11 323 762
Skyldige offentlige avgifter		5 597 114	4 762 266
Annen kortsiktig gjeld		19 469 069	17 793 857
Sum kortsiktig gjeld		61 377 786	52 348 217
Sum gjeld		1 901 300 812	1 925 543 254



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 252 428 326	2 244 026 612



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 639358

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 891 750
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG
HOTEL (ANKER STI)
Forretningsadresse: Storgata 55
0182 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Lasse Thorstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.08.2023



Organisasjonsnr: 966 891 750
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG
HOTEL (ANKER STI)

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	331 748 534	256 737 119
Annen driftsinntekt	2,3	18 314 562	17 540 592
Sum inntekter		350 063 096	274 277 711
Kostnader			
Varekostnad		14 760 380	7 374 704
Lønnskostnad	4	74 250 464	55 871 733
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 097 834	9 131 909
Annen driftskostnad	3,4	215 204 054	162 967 344
Sum kostnader		314 312 732	235 345 690
Driftsresultat		35 750 364	38 932 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	33 946 117	17 234 229
Annen renteinntekt		3 686 975	502 489
Annen finansinntekt		7 744	297 971
Sum finansinntekter		37 640 836	18 034 689
Annen rentekostnad		23 904 980	18 156 111
Annen finanskostnad		2 119 141	978 820
Sum finanskostnader		26 024 121	19 134 931
Netto finans		11 616 715	-1 100 242
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	16 431 132	9 643 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 935 947	28 187 843
Årsresultat		30 935 947	28 187 843
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	30 935 947	28 187 843
Sum overføringer og disponeringer		30 935 947	28 187 843



Organisasjonsnr: 966 891 750
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG
HOTEL (ANKER STI)

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	423 408 229	420 996 437
Maskiner og anlegg	5	424 087	899 766
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	3 571 804	4 030 660
Sum varige driftsmidler		427 404 120	425 926 863
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	19 770 535	19 770 535
Lån til foretak i samme konsern	8	929 816 658	929 816 658
Investeringer i aksjer og andeler	9	20 000	20 000
Andre langsiktige investeringer		30 404	30 404
Sum finansielle anleggsmidler		949 637 597	949 637 597
Sum anleggsmidler		1 377 041 717	1 375 564 460
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10	445 057	330 911
Sum varer		445 057	330 911
Fordringer			
Kundefordringer	11	7 137 293	2 490 609
Andre kortsiktige fordringer		6 133 889	4 148 271
Mellomværende konsernkontoordning	12	48 123 842	35 834 608
Konsernfordringer	8	24 533 476	3 665 747
Sum fordringer		85 928 500	46 139 235
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	162 596 909	162 005 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 596 909	162 005 208
Sum omløpsmidler		248 970 466	208 475 354



SUM EIENDELER		1 626 012 183	1 584 039 814
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	20 000 000	20 000 000
Overkurs	13	6 743 491	643 491
Sum innskutt egenkapital		26 743 491	20 643 491
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	210 656 387	179 722 407
Sum opptjent egenkapital		210 656 387	179 722 407
Sum egenkapital		237 399 878	200 365 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	36 996 920	33 885 967
Sum avsetninger for forpliktelse		36 996 920	33 885 967
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 097 888 136	1 136 280 195
Øvrig langsiktig gjeld	14	27 341 156	30 228 131
Sum annen langsiktig gjeld		1 125 229 292	1 166 508 326
Sum langsiktig gjeld		1 162 226 212	1 200 394 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 739 467	12 651 898
Betalbar skatt	6	13 866 225	1 329 608
Skyldige offentlige avgifter		5 499 698	4 653 569
Mellomværende konsernkontoordning	12	175 000 239	160 514 995
Annen kortsiktig gjeld		17 280 464	-1 970 447
Sum kortsiktig gjeld		226 386 093	177 179 623
Sum gjeld		1 388 612 305	1 377 573 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 626 012 183	1 577 939 814



Organisasjonsnr: 966 891 750
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG
HOTEL (ANKER STI)

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	379 644 203	283 897 458
Sum inntekter		379 644 203	283 897 458
Kostnader			
Varekostnad		16 028 271	7 786 309
Lønnskostnad	4	74 417 883	55 878 536
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	34 862 188	30 411 995
Annen driftskostnad	4	168 496 607	96 578 384
Sum kostnader		293 804 949	190 655 224
Driftsresultat		85 839 254	93 242 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		11 299	394 619
Annen finansinntekt		4 091 278	588 073
Sum finansinntekter		4 102 577	982 692
Annen rentekostnad		35 963 959	28 195 106
Annen finanskostnad		3 959 454	1 272 529
Sum finanskostnader		39 923 413	29 467 635
Netto finans		-35 820 836	-28 484 943
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	17 454 770	17 150 066
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 563 648	47 607 225
Årsresultat		32 563 648	47 607 225
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	32 563 648	47 607 225
Sum overføringer og disponeringer		32 563 648	47 607 225



Organisasjonsnr: 966 891 750
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG
HOTEL (ANKER STI)

KONSERNBALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Leierett	5	104 199 361	0
Goodwill	5	19 785 800	0
Sum immaterielle eiendeler		123 985 161	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 940 764 759	2 061 524 824
Maskiner og anlegg	5	2 712 641	3 173 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	5 369 104	6 227 286
Sum varige driftsmidler		1 948 846 504	2 070 925 642
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	9	20 000	20 000
Andre langsiktige investeringer		30 404	30 404
Sum finansielle anleggsmidler		50 404	50 404
Sum anleggsmidler		2 072 882 069	2 070 976 046
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10	478 148	330 911
Sum varer		478 148	330 911
Fordringer			
Kundefordringer		8 197 489	3 423 440
Andre kortsiktige fordringer	11	7 928 181	6 192 284
Andre fordringer			0
Sum fordringer		16 125 670	9 615 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	162 942 439	163 103 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 942 439	163 103 931
Sum omløpsmidler		179 546 257	173 050 566
SUM EIENDELER		2 252 428 326	2 244 026 612



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13	20 000 000	20 000 000
--------------	----	------------	------------

Overkurs	13	6 743 491	6 743 491
----------	----	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		26 743 491	26 743 491
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	324 384 023	291 739 867
-------------------	----	-------------	-------------

Sum opptjent egenkapital		324 384 023	291 739 867
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital		351 127 514	318 483 358
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	67 090 703	43 568 374
--------------	---	------------	------------

Sum avsetninger for forpliktelseser		67 090 703	43 568 374
--	--	-------------------	-------------------

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 745 491 167	1 799 398 532
--------------------------------	-------	---------------	---------------

Langsiktig konserngjeld	14	27 341 156	30 228 131
-------------------------	----	------------	------------

Sum annen langsiktig gjeld		1 772 832 323	1 829 626 663
-----------------------------------	--	----------------------	----------------------

Sum langsiktig gjeld		1 839 923 026	1 873 195 037
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		18 217 156	18 468 332
-----------------	--	------------	------------

Betalbar skatt	6	18 094 447	11 323 762
----------------	---	------------	------------

Skyldige offentlige avgifter		5 597 114	4 762 266
------------------------------	--	-----------	-----------

Annen kortsiktig gjeld		19 469 069	17 793 857
------------------------	--	------------	------------

Sum kortsiktig gjeld		61 377 786	52 348 217
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum gjeld		1 901 300 812	1 925 543 254
------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 252 428 326	2 244 026 612
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 966 891 750
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG
HOTEL (ANKER STI)

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
109.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Note
5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Organisasjonsnr: 966 891 750
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG
HOTEL (ANKER STI)

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
109.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Note
5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

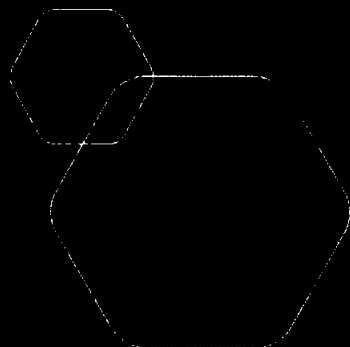
Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsregnskap 2022 - Anker STI og konsern Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI)

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 966 891 750



Årsberetning 2022 for Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI)

VIRKSOMHETENS ART

Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) er en privat næringsdrivende stiftelse, som eier og forestår drift av ca. 1 730 studentboliger for ungdom under utdanning. I tillegg drives det et hotell, et hostel og et leilighetshotell, samt utleie av næringslokaler. Hotellet har konferanse, bar og restaurant.

Anker STI er organisert som et konsern og består av 8 selskaper, hvor Anker STI er morselskapet. De øvrige selskapene i konsernet er, Anker STI Holding AS, Wilsesgate 3 AS, Trondheimsveien 37 AS, Københavngata 10 AS, Gjøteborggata 8B AS, Sandakerveien 76 AS og Platousgate 14-16 AS

Eiendomsmassen utgjør ca. 126 000 m², fordelt på 19 bygninger. Tomtearealet eid av konsernet er på ca. 36 300 m². Virksomheten er i lokalisert i Oslo.

DRIFT OG ØKONOMI

De økonomiske resultatene i 2022, gjenspeiler åpningen av samfunnet etter 2 år med Covid-19. Alle forretningsområdene leverer gode resultater. Konsernets studentboligvirksomhet har ikke vært påvirket av pandemien, mens konsernets overnattingsvirksomhet opplevde et stort fall i etterspørselen i 2021, men etter en treg start på året var etterspørselen tilbake til normalen i 2022.

Mørselskap:

Driftsinntektene gikk opp fra 274,3 mill. i 2021 til 350,1 mill. i 2022.

Driftskostnadene gikk opp fra 235,3 mill. til 314,3 mill.

Netto finansposter gikk opp fra -1,1 mill. til 11,6 mill.

Resultatet før skattekostnad gikk opp fra 37,8 mill. til 47,4 mill.

Årets resultat etter skatt på 30,9 mill. overføres til annen egenkapital.

Stiftelsens arbeidskapital gikk ned fra 31,3 mill. til 22,6 mill. i løpet av året.

Langsiktig gjeld gikk ned fra 1 166,5 til 1 125,2 mill.

Bokført egenkapital er per 31. desember 2022 var 237,4 mill. mot 206,4 mill. året før.

Konsern:

Driftsinntektene gikk opp fra 283,9 mill. til 379,6 mill.

Driftskostnadene gikk opp fra 190,7 mill. til 293,8 mill.

Netto finansposter gikk opp fra 28,5 mill. til 35,8 mill.

Resultatet før skattekostnad gikk ned fra 64,8 mill. til 50,0 mill.

Årets resultat etter skatt på 32,6 mill. overføres til annen egenkapital.

Konsernets arbeidskapital gikk ned fra 120,7 mill. til 118,2 mill.

Langsiktig gjeld ble redusert fra 1 829,6 mill. til 1 772,8 mill.

Bokført egenkapital er per 31. desember 2022 351,1 mill. mot 318,5 mill. året før.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet for konsernet og morselskapet en tilfredsstillende beskrivelse av drift og stilling per årsskiftet.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

EIENDOM

Konsernet eier tomt og eiendommer i Storgata, Hausmannsgate, Torggata, Wilsesgate, Trondheimsveien, Københavngata, Gjøteborggata, Verkskata Sandakerveien og Platousgate, i Oslo. Platousgate ble anskaffet i 2021, og utviklingsarbeidet ble igangsatt i 2022.



Konsernet legger løpende ned betydelige ressurser i vedlikehold og utvikling av eiendomsporteføljen. I 2022 ble 130 leiligheter pusset opp. Det arbeides aktivt med tiltak for å redusere energiforbruket og forbedre miljøprofilen til konsernets portefølje.

Totalt er 427,4 mill. av bygningsmassen aktivert i morselskapet og 1 948,8 mill. i konsernet. Det ligger betydelige merverdier i eiendomsmassen.

RISIKOSTYRING

Styret og ledelsen har i 2022 hatt fokus på optimalisering av driften etter pandemien, i tillegg til videreutvikling av virksomheten.

Markedsutsiktene fremover ser positive ut for studentboligene. Det er ventet et fortsatt høyt belegg i 2022. Markedsutsiktene for utleie av kontorlokaler er gode, og vi opplever økende interesse for næringslokalene våre i Ankerkvartalet. Hotellmarkedet var sterkt i 2022, men vi er usikre på den videre utviklingen.

For å redusere stiftelsens renterisiko er deler av langsiktige lån bundet til faste renter. Det blir løpende vurdert om mer av gjelden skal sikres.

Konsernet har tilfredsstillende likviditet.

Kredittrisikoen er lav pga. tilfredsstillende likviditet, og lav gjeldsgrad. Utviklingen i verdiene av eiendomsmassen er positiv.

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) skal drive virksomheten på en måte som viser at vi tar samfunnsansvar. Stiftelsen har ambisjon om å være miljøledende innenfor våre ulike virksomheter. Den overordnede strategien for samfunnsansvar og bærekraft ble etablert i 2021 som en integrert del av konsernets strategi. I 2022 er det utarbeidet en egen rapport for status bærekraft og samfunnsansvar. Rapporten er tilgjengelig på Anker STI sine hjemmesider.

ÅPENHETSLOVEN

Ordinært styremøte i juni 2023 vil behandle Anker STI's første redegjørelse for aktsomhetsvurderinger og retningslinjer for forpliktelser i henhold til åpenhetsloven. Redegjørelsen publiseres på selskapets hjemmesider innen utgangen av juni 2023.

PERSONAL OG ARBEIDSMILJØ

Morselskapet hadde i gjennomsnitt 92,42 årsverk i 2022. Samlet sett er 60,6 % av de heltid- og deltidsansatte i selskapet kvinner. Det praktiseres lik lønn for kvinner og menn på samme stillings, utdanning og erfaringsnivå. Redegjørings- og aktivitetssplikten for likestilling, inkludert lønnskartlegging, er publisert på stiftelsens nettsider. Toppledelsen ved utgangen av året besto av to kvinner og tre menn. I mellomlederstillingene i konsernet var det ved utgangen av året sju kvinner og to menn.

Sykefraværet i regnskapsåret var på 7,53% mot 6,04 % i 2021. Sykefraværet har gått opp siden 2021, men vi ser at korttidsfraværet har gått ned fra 3,92% i 2021 til 2,91% i 2022. Derimot har langtidsfraværet gått opp fra 2,11% i 2021 til 4,62 i 2022. Konsernet har fokus på oppfølging av sykefraværet.

Det har vært avholdt regelmessige møter mellom bedriftens ledelse og ansattes representanter i løpet av året.

Det jobbes kontinuerlig med utvikling av arbeidsmiljøet. Arbeidsmiljøet karakteriseres som godt. Ingen ansatte har vært utsatt for alvorlige ulykker under utøvelsen av sitt arbeid.

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.



Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter, og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk, religion, kjønnsidentitet og livssyn. Anker STI konsern har fokus på å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse og utviklingsmuligheter.

Anker STI konsern har som mål å være en arbeidsgiver hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

STYRET

Styret i morselskapet bestod ved utgangen av året av fire kvinner og fire menn.

Styret har i siste perioden bestått av:

Styreleder	Svein T. Spilling
Styrenestleder	Ingunn Gjerstad
Styremedlem	Harald Braathen
Styremedlem	Trine Synøve Lie Larsen
Styremedlem	Anna Elisabeth Uran
Styremedlem	Thea Hustad Holen – f.o.m. 01.01.22 – valgt av beboerne
Styremedlem	Kai Christophersen – f.o.m. 01.02.22 – valgt av ansatte
Styremedlem	Thomas Johansen – f.o.m. 01.01.22 – valgt av ansatte
Varamedlem	Svein Tore Mortensen
Varamedlem	Kjell Ove Hauge

FORSIKRING

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder gjennom KLP. I tillegg til ren ansvarsforsikring har Anker også forsikret seg mot kriminalitet og driftstap. Næringslivsforsikring foreligger for alle eiendommer, også gjennom KLP.

FREMTIDSUTSIKTER

Det har ikke vært hendelser av betydning siden balansedagen som har påvirkning for regnskapet for 2022.

Det er fortsatt usikkerhet knyttet til markedet for konsernet overnattingsvirksomhet i 2023. Studentboligvirksomheten går bra og vi forventer at dette vil fortsette også i tiden som kommer. De høye energiprisene forventes å forbli høyt også i 2023, men ulike tiltak rundt energiøkonomisering, samt offentlige støtteordninger tar ned eksponeringen en del.

I 2022 hadde morselskapet et resultat etter skattekostnad på kr 30 935 947 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	30 935 947

I 2022 hadde konsernselskapet et resultat etter skattekostnad på kr 32 563 648 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	32 563 648



Oslo, 17.04.2023

Styret i Stiftelsen Anker Studentboliger Og Hotel (anker Sti)

Svein Torleif Spilling
styreleder

Ingunn Gjerstad
nestleder

Svein Hov Skjelle
daglig leder

Harald Braathen
styremedlem

Trine Synøve Lie Larsen
styremedlem

Anna Elisabeth Uran
styremedlem

Thomas Johansen
styremedlem

Kai Christophersen
styremedlem

Thea Hustad Holen
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI) - KONSERN

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	2	379 644 203	283 897 458
Sum driftsinntekter		379 644 203	238 897 458
Varekostnad		16 028 271	7 786 309
Lønnskostnad	4	74 417 883	55 878 536
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	34 862 188	30 411 995
Annen driftskostnad	4	168 496 607	96 578 384
Sum driftskostnader		293 804 949	195 655 223
Driftsresultat		86 839 254	93 242 234
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på andre investeringer		11 299	394 619
Annen finansinntekt		4 091 277	588 074
Annen rentekostnad		35 963 959	28 195 106
Annen finanskostnad		3 959 454	1 272 529
Resultat av finansposter		35 820 836	28 484 942
Resultat før skattekostnad		50 018 418	64 757 291
Skattekostnad på resultat	6	17 454 770	17 150 066
Årsresultat		32 563 648	47 607 225
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	13	32 563 648	47 607 225
Sum overføringer		32 563 648	47 607 225



BALANSE

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI) - KONSERN

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Goodwill	5	19 785 800	0
Leierett	5	104 199 361	0
Sum immaterielle eiendeler		123 985 161	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	1 940 764 759	2 061 524 824
Maskiner og anlegg	5	2 712 641	3 173 532
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	5 369 104	6 227 286
Sum varige driftsmidler		1 948 846 504	2 070 925 642
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	9	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer		30 404	30 404
Sum finansielle anleggsmidler		50 404	50 404
Sum anleggsmidler		2 072 882 069	2 070 976 047
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	10	478 148	330 911
FORDRINGER			
Kundefordringer		8 197 489	3 423 440
Andre kortsiktige fordringer	11	7 928 181	6 192 284
Sum fordringer		16 125 670	9 615 724
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	162 942 439	163 103 931
Sum omløpsmidler		179 546 257	173 050 566
Sum eiendeler		2 252 428 326	2 244 026 612



BALANSE

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI) - KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	20 000 000	20 000 000
Overkurs	13	6 743 491	6 743 491
Sum innskutt egenkapital		26 743 491	26 743 491
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	324 384 023	291 739 867
Sum opptjent egenkapital		324 384 023	291 739 867
Sum egenkapital		351 127 514	318 483 358
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	6	67 090 703	43 568 374
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 745 491 167	1 799 398 532
Langsiktig konserngjeld	14	27 341 156	30 228 131
Sum annen langsiktig gjeld		1 772 832 323	1 829 626 663
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 217 156	18 468 332
Betalbar skatt	6	18 094 447	11 323 762
Skyldig offentlige avgifter		5 597 114	4 762 266
Annen kortsiktig gjeld		19 469 069	17 793 857
Sum kortsiktig gjeld		61 377 786	52 348 217
Sum gjeld		1 901 300 812	1 925 543 254
Sum egenkapital og gjeld		2 252 428 326	2 244 026 612



BALANSE

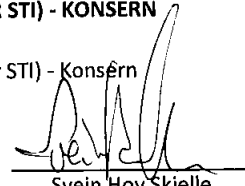
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI) - KONSERN


Oslo, 17.04.2023

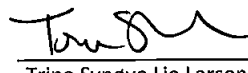
Styret i Stiftelsen Anker Studentboliger Og Hotel (Anker STI) - Konsern

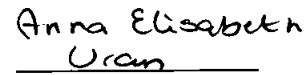

Svein Torleif Spilling
styreleder

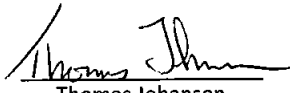

Ingunn Gjerstad
nestleder

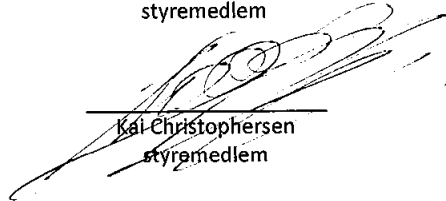

Svein Hov Skjelle
daglig leder

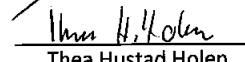

Harald Braathen
styremedlem


Trine Synøve Lie Larsen
styremedlem


Anna Elisabeth Uran
styremedlem


Thomas Johansen
styremedlem


Kai Christophersen
styremedlem


Thea Hustad Holen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI) - KONSERN

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		50 018 418	64 757 291
Periodens betalte skatt		-10 701 930	-3 480 872
Ordinære avskrivninger		34 862 188	30 411 995
Endring i varelager		-147 236	7 667
Endring i kundefordringer		-4 774 049	1 150 928
Endring i leverandørgjeld		- 251 176	8 955 307
Endring i pensjonsmidler og forpliktelser		0	6 919 254
Endring i andre tidsavgrensingsposter		777 042	-3 426 485
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		69 783 256	105 295 085
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-13 150 408	-113 047 745
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-13 150 408	-113 047 745
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	31 887 666
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		- 56 794 340	0
Tilførsel ved oppkjøp		0	1 067 697
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		- 56 794 340	32 955 363
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		- 161 491	25 202 702
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		163 103 931	137 901 229
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		162 942 439	163 103 931



RESULTATREGNSKAP

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	2	331 748 534	256 737 119
Annen driftsinntekt	2, 3	18 314 562	17 540 592
Sum driftsinntekter		350 063 096	274 277 711
Varekostnad		14 760 380	7 374 704
Lønnskostnad	4	74 250 464	55 871 733
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 097 834	9 131 909
Annen driftskostnad	3, 4	215 204 054	162 967 345
Sum driftskostnader		314 312 731	235 345 690
Driftsresultat		35 750 365	38 932 021
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	33 946 117	17 234 229
Annen renteinntekt		3 686 975	502 489
Annen finansinntekt		7 744	297 971
Annen rentekostnad		23 904 980	18 156 111
Annen finanskostnad		2 119 142	978 819
Resultat av finansposter		11 616 715	-1 100 242
Resultat før skattekostnad		47 367 079	37 831 779
Skattekostnad på resultat	6	16 431 132	9 643 936
Årsresultat		30 935 947	28 187 843
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	13	30 935 947	28 187 843
Sum overføringer		30 935 947	28 187 843



BALANSE

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	423 408 229	420 996 437
Maskiner og anlegg	5	424 087	899 766
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	3 571 804	4 030 659
Sum varige driftsmidler		427 404 120	425 926 863
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	19 770 535	19 770 535
Lån til foretak i samme konsern	8	929 816 658	929 816 658
Investeringer i aksjer og andeler	9	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer		30 404	30 404
Sum finansielle anleggsmidler		949 637 597	949 637 597
Sum anleggsmidler		1 377 041 717	1 375 564 460
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	10	445 057	330 911
FORDRINGER			
Kundefordringer	11	7 137 293	2 490 609
Andre kortsiktige fordringer		6 133 889	4 148 271
Konsernfordringer	8	24 533 476	3 665 747
Mellomværende konsernkontoordning	12	48 123 842	35 834 608
Sum fordringer		85 928 500	46 139 235
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	162 596 909	162 005 208
Sum omløpsmidler		248 970 466	208 475 355
Sum eiendeler		1 626 012 183	1 584 039 814



BALANSE

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	20 000 000	20 000 000
Overkurs	13	6 743 491	6 743 491
Sum innskutt egenkapital		26 743 491	26 743 491
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	210 656 387	179 722 407
Sum opptjent egenkapital		210 656 387	179 722 407
Sum egenkapital		237 399 878	206 465 898
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	6	36 996 920	33 885 967
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	1 097 888 136	1 136 280 195
Øvrig langsiktig gjeld	14	27 341 156	30 228 131
Sum annen langsiktig gjeld		1 125 229 292	1 166 508 326
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 739 467	12 651 898
Betalbar skatt	6	13 866 225	1 329 608
Skyldig offentlige avgifter		5 499 698	4 653 569
Mellomværende konsernkontoordning	12	175 000 239	160 514 995
Annen kortsiktig gjeld		17 280 464	-1 970 446
Sum kortsiktig gjeld		226 386 093	177 179 624
Sum gjeld		1 388 612 305	1 377 573 917
Sum egenkapital og gjeld		1 626 012 183	1 584 039 814




BALANSE

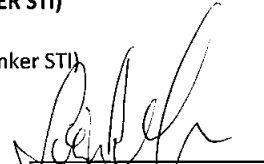
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)

Oslo, 17.04.2023

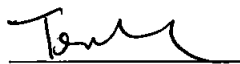
Styret i Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI)

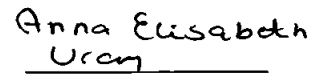

Svein Torleif Spilling
styreleder

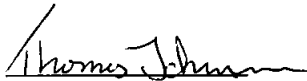

Ingunn Gjerstad
nestleder



Svein Hov Skjelle
daglig leder

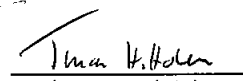

Harald Braathen
styremedlem


Trine Synøve Lie Larsen
styremedlem


Anna Elisabeth Uran
styremedlem


Thomas Johansen
styremedlem


Kari Christophersen
styremedlem


Thea Hustad Holen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		47 367 079	37 831 779
Periodens betalte skatt		-785 529	-3 480 872
Ordinære avskrivninger		10 097 834	9 131 909
Endring i varelager		-114 146	-1 633
Endring i kundefordringer		-4 646 684	1 736 163
Endring i leverandørgjeld		2 087 569	5 882 196
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonso		0	6 919 254
Endring i konsernmellomværende		2 196 011	-51 150 946
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-2 756 308	-23 142 329
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		53 445 826	-16 274 479
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-11 575 091	-470 811
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-11 575 091	-470 811
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	40 938 882
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-41 279 034	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-41 279 034	40 938 882
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		591 701	24 193 592
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		162 005 208	137 811 616
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		162 596 909	162 005 208



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsernregnskapet består av følgende selskaper:

Morselskapet Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI)
Anker STI Holding AS (eierandel 100%)
Wilsesgate 3 AS (eierandel 100%)
Københavngata 10 AS (eierandel 100%)
Gøteborggata 8B AS (eierandel 100%)
Sandakerveien 76 AS (eierandel 100%)
Trondheimsveien 37 AS (eierandel 100%)
Platousgate 14-16 AS (eierandel 100%)

AKSJER I DATTERSELSKAP

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, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet

KONSERNREGNSKAP OG KONSOLIDERING

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen for morselskapet og selskaper som Anker STI har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier, enten direkte eller indirekte, mer enn 50% av aksjene i selskapet, eller konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Konsernregnskapet er utarbeidet med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like forutsetninger. Klassifiseringen av poster i resultat og balanse er gjennomført etter ensartede definisjoner. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet, inkludert intern fortjeneste og urealisert gevinst og tap, er eliminert.

Selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse (datterselskaper) er konsolidert 100% linje for linje i konsernregnskapet. Oppkjøpsmetoden er lagt til grunn ved regnskapsføring av oppkjøpte virksomheter. Selskaper kjøpt i løpet av året innarbeides i regnskapet fra kjøpstidspunktet, mens solgte selskaper inngår i regnskapet frem til salgstidspunktet.

Merverdi ved kjøp av virksomheter er allokert til identifiserbare eiendeler og gjeldsposter på oppkjøpstidspunktet. Merverdi som ikke er allokert til eiendeler og gjeldsposter klassifiseres som goodwill i balansen. Dersom det oppstår negativ goodwill fra virksomhetsoverdragelser foretas en revurdering av identifikasjon og måling av identifiserbare eiendeler og gjeldsposter. Eventuell negativ goodwill som oppstår etter denne revurderingen inntektsføres umiddelbart.

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



SKATT

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av inntektsskatt, formue skatt og endring i netto utsatt 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varebeholdningen er vurdert til den laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt.

FORDRINGER OG GJELD

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 som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Selskapet har i dag kun innskuddsbasert pensjonsordning der innskuddet kostandsføres når det er opptjent. Den ytelsesbaserte ordningen ble avviklet pr. 01.01.2021 og alle de tilknyttede personene ble flyttet til den innskuddsbaserte ordningen.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 2 - Salgsinntekter - morselskap

	2022	2021
Pr. Virksomhetsområde		
Hotel +restaurant	111 375 323,64	61 321 721
Hostel	42 138 035	9 730 127
Næring	16 407 431	14 888 288
Studentboliger	166 714 210	173 254 656
Konsernintern administrasjonsavgift	13 428 096	12 780 000
Offentlige tilskudd	0	2 302 919
Sum	350 063 096	274 277 711

Annen driftsinntekt i regnskapet er salg av mat og drikke og fordeles på virksomhetsområdene hotell og hostel.

Salgsinntekter - konsernselskap

	2022	2021
Pr. Virksomhetsområde		
Hotel +restaurant	111 511 566	61 322 784
Hostel	71 625 280	19 906 513
Næring	29 522 083	26 995 332
Studentboliger	166 985 274	173 309 910
Offentlige tilskudd	0	2 362 919
Sum	379 644 203	283 897 458

Note 3- Transaksjoner med nærstående parter - morselskap

Inntekter	2022	2021
Administrasjonshonorar Wilsesgate 3A	340 428	324 000
Administrasjonshonorar Trondheimsveien 37 AS	466 512	444 000
Administrasjonshonorar Københavngata 10 AS	9 834 660	9 360 000
Administrasjonshonorar Gøteborggata 8 AS	958 248	912 000
Administrasjonshonorar Sandakerveien 76 AS	1 676 940	1 596 000
Administrasjonshonorar Anker STI Holding AS	151 308	144 000
Sum inntekter	13 428 096	12 780 000

Kostnader	2022	2021
Konsernintern leiekost Wilsesgate 3 AS	3 695 466	4 080 000
Konsernintern leiekost Trondheimsveien 37 AS	4 714 404	5 202 000
Konsernintern leiekost Københavngata 10 AS	24 996 072	27 797 000
Konsernintern leiekost Gøteborggata 8 AS	14 048 561	14 952 000
Konsernintern leiekost Sandakerveien 76 AS	36 008 886	39 014 000
Sum kostnader	83 463 389	91 045 000

Finansinntekt	2022	2021
Renteinntekter fra Wilsesgate 3 AS	710 637	404 225
Renteinntekter fra Gøteborggata 8B AS	2 459 308	2 011 095



Renteinntekter fra Anker STI Holding AS	15 978 236	6 472 382
Renteinntekter fra Sandakerveien 76 AS	14 797 936	8 417 360
Rentekostnader konsern	0	-70 833
Sum finans	33 946 117	17 234 229

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	56 696 268	41 144 694
Arbeidsgiveravgift	8 692 731	5 722 955
Pensjonskostnader	7 000 713	547 841
Andre ytelser	1 860 752	8 456 243
Sum	74 250 464	55 871 733

Selskapet har i 2022 sysselsatt 109 årsverk.

Lønnskostnader konsern

Alle selskapets ansatte er lønnet i Stiftelsen Anker Studentbolig og Hotel. Derfor er lønnspostene nesten like i morselskap og konsern. I tillegg er det ført en post på andre ytelser i datterselskapene på 167 420 i 2022 slik at totale lønnskostnader er kr. 74 417 883.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	2022	2021
Styret		
Honorar	990 500	1 049 000
Daglig leder		
Lønn	1 941 632	1 875 000
Pensjonskostnader	211 518	205 616
Annen godtgjørelse	23 088	28 000
Sum lønn daglig leder	2 176 238	2 108 616

Daglig leder har avtale om 6 måneders etterlønn ved oppsigelse under visse vilkår.

REVISOR - MORSELSKAP

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: 2022

Revisjon	437 400
Andre tjenester	192 655

REVISOR - KONSERNSELSKAP

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: 2022

Revisjon	753 970
Andre tjenester	510 448

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 5 - Varige driftsmidler morselskap

	Tomt	Bygg og tekniske innstallasjoner	Maskiner og anlegg	Inventar og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	27 676 005	575 523 240	866 716	14 325 020	618 390 981
Tilgang	0	11 575 091	0	0	11 575 091
Anskaffelseskost 31.12.2022	27 676 005	587 098 331	866 716	14 325 020	629 966 072
Akk. avskrivning 31.12.2021	0	181 809 754	360 004	10 294 361	192 464 119
Årets avskrivninger	0	9 556 353	82 625	458 855	10 097 833
Balanseført per 31.12.2022	27 676 005	395 732 224	424 087	3 571 804	427 404 120

Økonomisk levetid	67 år	10-20 år	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Varige driftsmidler Konsern

	Tomt	Bygg og tekniske innstallasjoner	Maskiner og anlegg	Inventar og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	317 042 428	1 993 456 909	3 140 483	10 922 444	2 324 562 264
Tilgang	0	13 056 924	132 786	306 536	13 496 246
Avgang	0	0	0	345 838	345 838
Anskaffelseskost 31.12.2022	317 042 428	2 006 513 833	3 273 269	10 883 142	2 338 058 510
Akk. avskrivning 31.12.2021	0	352 211 585	360 004	4 695 158	357 266 747
Årets avskrivning	0	30 579 917	200 624	818 880	31 599 421
Balanseført per 31.12.2022	317 042 428	1 623 722 331	2 712 641	5 369 104	1 948 846 504

Økonomisk levetid	67 år	20 år	10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Immaterielle eiendeler konsern

	Goodwill	Leierett	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	20 306 479	106 941 449	127 247 928
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	20 306 479	106 941 449	127 247 928
Akk. avskrivning 31.12.2021	0	0	0
Årets avskrivning	520 679	2 742 088	3 262 767
Balanseført per 31.12.2022	19 785 800	104 199 361	123 985 161

Økonomisk levetid	40 år	40 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet.
Leierett er knyttet til kjøp av eiendom, og består av merverdier identifisert knyttet til gunstig leierett av



festet tomt på oppkjøpstidspunktet. Merverdi avskrives lineært over festeavtalens løpetid.

Reklassifisering: I november 2021 ble Platousgate 14-16 AS kjøpt. Ved førstegangsberegning ble anskaffelseskost utover balanseførte verdier tilordnet bygget. Ved endelig fastsettelse av anskaffelseskost er tilordning justert. Hele anskaffelseskosten utover balanseførte verdier er endelig tilordnet en gunstig leierett knyttet til festet tomt. Justering er utført som om endelig tilordning hadde vært anvendt på oppkjøpstidspunktet iht NRS 17.

Note 6 Skatt - morselskap

	2022	2021	
Årets skattegrunnlag			
Betalbar skatt	7 322 146	0	
For mye/lite avsatt tidligere år	0	-1 834 955	
Formues skatt	6 000 000	3 217 339	
Endring i utsatt skatt	3 108 986	8 261 552	
Sum skattekostnad	16 431 132	9 643 936	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021	
Ordinært resultat før skattekostnad	47 367 079	37 831 779	
Skattefritt utbytte	0	-297 971	
Permanente forskjeller	47 158	18 700	
Endring i midlertidige forskjeller	1 312 895	6 353 617	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 444 651	-43 906 125	
Årets skattegrunnlag	33 282 481	0	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	7 866 225	0	
Formuesskatt	6 000 000	3 217 339	
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	-1 887 731	
Sum betalbar skatt i balansen	13 866 225	1 329 608	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	169 197 816	170 360 712	1 162 896
Fordringer	-1 050 000	-900 000	150 000
Andel i selskap med deltakerfastsetting	20 000	20 000	0
Sum	168 167 816	169 480 712	1 312 896
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-15 444 651	-15 444 651
Sum	168 167 816	154 036 061	-14 131 755
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	36 996 920	33 887 933	-3 108 987
Korreksjon	0	-1 966	
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2022	2021	



Resultat før skatt	47 367 079	37 831 779
22 % skatt av resultat før skatt	10 420 757	8 322 921
Endring i forskjeller 22 %	10 375	-61 440
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	0	-1 834 885
Formue skatt	6 000 000	3 217 340
Beregnet skattekostnad	16 431 132	9 643 936
Effektiv skattesats	34,7 %	25,5%

Skattekostnad - konsern

	2022	2021
Årets skattegrunnlag		
Betalbar skatt	11 478 057	8 057 284
For mye/lite avsatt tidligere år	-7 409	-1 940 333
Formues skatt	6 000 000	3 217 340
Endring i utsatt skatt	-15 878	7 815 775
Sum skattekostnad	17 454 770	17 150 066

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	50 018 418	64 757 291
Skattefritt utbytte	0	-394 619
Permanente forskjeller	2 074 745	1 484 830
Endring i midlertidige forskjeller	15 524 476	16 682 871
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 444 651	-45 906 355
	52 172 988	36 624 018

Betalbar skatt i balansen:	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	11 478 058	8 057 284
Formuesskatt	6 000 000	3 217 340
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	616 389	49 139
Sum betalbar skatt i balansen	18 094 447	11 323 763

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	222 897 925	237 369 037	14 471 112
Gevinst og tapskonto	-5 235 173	-6 543 966	-1 308 793
Fordringer	-1 050 000	-900 000	150 000
Andel i selskap med deltakerfastsetting	20 000	20 000	0
Avskåret rentefradrag for fremføring	-15 923 483	-16 453 413	-529 930
Sum	200 709 269	213 491 658	12 782 389
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-15 444 651	-15 444 651
Øvrige forskjeller	0	-8 945	-8 945
Goodwill og leierett	104 248 468		104 248 468
Sum	304 957 737	198 038 062	101 577 261



Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	67 090 702	43 568 374	-23 522 328
------------------------------------	------------	------------	-------------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2022	2021
--	------	------

Resultat før skatt	50 018 418	64 757 291
22 % skatt av resultat før skatt	11 004 052	14 246 604
Endring i forskjeller 22 %	456 444	239 846
Korreksjon betalbar skatt tidligere år		-1 940 724
Justering rentebegrensing	-5 726	1 387 000
Formue skatt	6 000 000	3 217 340
Beregnet skattekostnad	17 454 770	17 150 066
Effektiv skattesats	34,9 %	26,4%

Note 7 - Datterselskap

Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel har investert i Anker STI Holding AS, org.nr. 994 882 813.

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel
Anker STI Holding AS	24-11-2009	Oslo	100 %

Note 8- Mellomværende med selskap i samme konsern - morselskap

Morselskap	2022	2021
Kortsiktige fordringer		
Gjøteborggata 8 AS	2 223 588	-37 995
Sandakerveien 76AS	8 364 713	1 744 013
Københavngata 10 AS	4 210 560	0
Trondheimsveien 37 AS	1 105 441	0
Wilsesgate 3 AS	753 809	131 078
Anker Holding AS	7 875 365	1 676 397
Platousgate 14-16 AS	0	152 254
Sum	24 533 476	3 665 747

Lån til foretak i samme konsern - forfall senere enn 5 år	2022	2021
Lån til Wilsesgate 3 AS	19 465 082	19 465 082
Lån til Anker STI Holding AS	437 659 981	437 659 981
Lån til Gjøteborggata 3 AS	67 361 236	67 361 236
Lån til Sandakerveien 76 AS	405 330 359	405 330 359
Sum	929 816 658	929 816 658



Note 9 - Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel/andel	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi	Markeds-verdi
Anleggsmidler				
VISITOSLO AS	1,10%	20 000	20 000	0
Sum		20 000	20 000	20 000

Note 10 - Varer - morselskap

Varelager	2022	2021
Lager av råvarer og innkjøpte halvfabrikater	445 057	330 911
Sum varelager	445 057	330 911

Av samlet varelagerverdi for Stiftelsen Anker Studentboliger Og Hotel (anker Sti) pr. 31.12.2022 er alt vurdert til anskaffelseskost.

Varer - konsernselskap

Varelager	2022	2021
Lager av råvarer og innkjøpte halvfabrikater	478 148	330 911
Sum varelager	478 148	330 911

Det er kun Stiftelsen Anker Studenboliger og Hotel og Københavngata 10 AS som har varelager.

Note 11 - Kundefordringer morselskap

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	8 187 293	3 390 609
Avsetning til tap	1 050 000	900 000
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	7 137 293	2 490 609
Endring i avsetning til tap	150 000	151 280
Realiserte tap	27 608	295 072
Sum resultatførte tap på krav	177 608	446 352

Årets avsetning til tap relaterer seg i hovedsak til avgiftsfritt salg og inntekst på tidligere avskrevne fordringer.

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Kundefordringer konsernselskap

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	9 247 489	4 323 440



Avsetning til tap	1 050 000	900 000
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	8 197 489	3 423 440
Endring i avsetning til tap	150 000	151 280
Realiserte tap/innkomet på tidl. avskrevne fordringer	-43 400	532 385
Sum resultatførte tap på krav	106 600	683 665

Note 12 - Bankinnskudd og bunde midler - morselskap og konsern

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 2 106 442.

Anker STI og alle datterselskapene er deltagere i felles konsernkontoordning. Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) administrerer konsernkontoordningen, hvor konsernet har fått bevilget en kreditt på MNOK 10. Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for bankgjelden. På balansedagen vil positiv beholdning i datterselskapene klassifiseres som andre kortsiktige fordringer, mens negativ beholdning klassifiseres som annen kortsiktig gjeld. I Anker STI fremkommer total banksaldo som bankinnskudd, i tillegg fremkommer mellomværende med datterselskapene som fordringer og gjeld.

Selskap	Bankinnskudd	Fordring konsernkontoordning	Gjeld konsernkontoordning
Stiftelsen Anker (mor)	162 596 909	48 123 842	-175 000 239
Anker Holding AS			66 311 175
Københavngata 10 AS	152 254		83 206 432
Gøteborggata 8 AS		-48 123 842	0
Sandakerveien 76AS			10 146 670
Trondheimsveien 37 AS			6 115 905
Wilsesgate 3 AS			9 140 906
Platousgate 14-16 AS	193 276		79 150
Sum konsern	162 942 439	0	0

Reklassifisering:

Årsregnskapet for 2021 for morselskapet er omarbeidet. Reklassifiseringen skyldes at positiv og negativ bankbeholdning for morselskapet ble rapportert brutto i 2021. Dette har følgende effekt for sammenligningstallene.

	Før reklassifisering 2021	Etter reklassifisering 2021
Fordring konsernkontoordning	236 833 031	35 834 608
Gjeld konsernkontoordning	-307 237 185	-160 514 994
Bankinnskudd	107 728 976	162 005 208
Sum	37 324 822	37 324 822

I konsernregnskapet er konsernkontomellomværende eliminert slik at alt vil presenteres som bankinnskudd.



Note 13 Egenkapital - morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	20 000 000	6 743 491	0	179 722 407	206 465 898
Årets resultat	0	0	0	30 935 947	30 935 947
Korr. årsresultat 2021	0	0	0	- 1 967	-1 967
Pr 31.12.2022	20 000 000	6 743 491	0	210 656 387	237 399 878

Egenkapital - konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	20 000 000	6 743 491	0	291 739 867	318 483 358
Årets resultat	0	0	0	32 563 648	32 563 648
Korr. merverdier 2021				80 508	80 508
Pr 31.12.2022	20 000 000	6 743 491	0	324 384 023	351 127 514

Note 14 - Langsiktig gjeld - morselskap

Opplysning om gjeld til kredittinstitusjoner

	2022	2021
Gjeld til Husbanken	762 188 254	788 696 926
Gjeld til Sparebank1 Østlandet	275 699 882	287 583 269
Gjeld til Handelsbanken	60 000 000	60 000 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 097 888 136	1 136 280 195
Øvrig langsiktig gjeld*	27 341 156	30 228 131
Sum langsiktig gjeld	1 125 229 292	1 166 508 326

*I posten øvrig langsiktig gjeld inngår depositumidler mot næringskunder på kr. 1 003 076 og forskudd fra boligkunder med 26 338 080.

Ordningen med depositum mot boligkundene ble avvirket i 2022 og det opereres nå med leieforskudd.

Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid:	840 946 001	939 518 060
--	--------------------	--------------------

Langsiktig gjeld - konsernselskap

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Gjeld til Husbanken	1 228 528 666	1 263 552 596
Gjeld til Sparebank1 Østlandet	363 569 645	379 774 508
Gjeld til Handelsbanken	153 392 856	156 071 428
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 745 491 167	1 799 398 532
Øvrig langsiktig gjeld*	27 341 156	30 228 131
Sum langsiktig gjeld	1 772 832 323	1 829 626 663

Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid:	1 329 416 790	1 440 831 583
--	----------------------	----------------------



Note 15 Pantstillelser og garantier - morselskap

	31.12.2022	31.12.2021
Pantstillelser og garantier		
Husbanken	295 496 000	295 496 000
Sparebank1 Østlandet	411 000 000	411 000 000
Handelsbanken	60 000 000	60 000 000
Sum	766 496 000	766 496 000
Balanseført verdi pantsatte verdier	1 097 888 136	1 136 280 195
Pantstillelser og garantier - konsernselskap	31.12.2022	31.12.2021
Husbanken	1 448 261 000	1 448 261 000
Sparebank1 Østlandet	498 869 763	536 000 000
Handelsbanken	175 000 000	175 000 000
Oslo Kommune	23 900	23 900 000
Sum	2 122 154 663	2 183 161 000
Balanseført verdi pantsatte verdier	1 745 491 167	1 799 398 532



Til styret i Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI)

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI), som består av:

- årsregnskapet for Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) (stiftelsen), som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet for Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) og dets konsoliderte datterselskap (konsernet), som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 stiftelsen og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Oslo, 17. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2023-05-16 12:01

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.