



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kirsten Vanberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 11.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	353 889 971	341 845 065
Annen driftsinntekt	1	36 503 970	34 810 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>390 393 941</b>	<b>376 655 261</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		18 409 627	17 489 893
Lønnskostnad	2	92 928 892	84 120 110
Avskrivning	3	11 694 764	9 990 287
Annen driftskostnad	4	242 492 416	222 499 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>365 525 699</b>	<b>334 099 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 868 242</b>	<b>42 555 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		57 630 006	52 929 874
Annen renteinntekt	4	7 592 426	7 822 001
Annen finansinntekt	5	6 073 405	8 935
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 295 837</b>	<b>60 760 810</b>
Annen rentekostnad		36 077 121	31 329 326
Annen finanskostnad	6	4 337 500	2 378 774
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 414 621</b>	<b>33 708 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 881 216</b>	<b>27 052 710</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>55 749 458</b>	<b>69 608 109</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7,8	21 693 808	33 240 895
<b>Årsresultat</b>		<b>34 055 650</b>	<b>36 367 214</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		34 055 649	36 367 214
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 055 649</b>	<b>36 367 214</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	444 652 619	441 112 719
Maskiner og anlegg	3	3 291 576	408 658
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	909 263	3 112 949
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>448 853 458</b>	<b>444 634 326</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	19 770 535	19 770 535
Lån til foretak i samme konsern		929 816 658	929 816 658
Investeringer i aksjer og andeler	10	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer		20 000	30 404
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>949 627 193</b>	<b>949 637 597</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 398 480 651</b>	<b>1 394 271 923</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	11	591 201	498 266
<b>Sum varer</b>		<b>591 201</b>	<b>498 266</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	4 750 904	10 485 126
Andre kortsiktige fordringer		8 221 555	7 278 736
Konsernfordringer	13	211 004 606	114 192 195
<b>Sum fordringer</b>		<b>223 977 065</b>	<b>131 956 057</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		6 064 186	
<b>Sum investeringer</b>		<b>6 064 186</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	79 799 888	94 595 575



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 799 888	94 595 575
Sum omløpsmidler		310 432 340	227 049 898
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 708 912 991</b>	<b>1 621 321 821</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Grunnkapital	9	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	6 743 491	6 743 491
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 743 491</b>	<b>26 743 491</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	281 079 250	247 023 601
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>281 079 250</b>	<b>247 023 601</b>

#### Sum egenkapital

**307 822 741**      **273 767 092**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	7,8	35 848 753	36 505 555
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>35 848 753</b>	<b>36 505 555</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15	1 133 340 409	1 059 327 476
Øvrig langsiktig gjeld	15	31 070 948	28 247 477
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 164 411 357</b>	<b>1 087 574 953</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**1 200 260 110**      **1 124 080 508**

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		40 929 027	20 593 157
Betalbar skatt	7,8	23 012 404	28 962 073
Skyldig offentlige avgifter		5 216 686	4 128 443
Kortsiktig konserngjeld		106 864 110	150 591 231
Annen kortsiktig gjeld		24 807 915	19 199 316



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum kortsiktig gjeld		200 830 142	223 474 220
Sum gjeld		1 401 090 252	1 347 554 728
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 708 912 993</b>	<b>1 621 321 820</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	403 060 405	386 117 849
Annen driftsinntekt		18 448 044	17 094 819
<b>Sum inntekter</b>		<b>421 508 449</b>	<b>403 212 668</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		19 928 775	18 982 047
Lønnskostnad	2	93 136 902	84 291 832
Avskrivning	3	36 331 430	32 486 459
Annen driftskostnad	4	165 031 719	169 596 357
<b>Sum kostnader</b>		<b>314 428 826</b>	<b>305 356 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 079 623</b>	<b>97 855 973</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	7 856 533	5 303 236
Annen finansinntekt	5	6 110 176	62 036
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 966 709</b>	<b>5 365 272</b>
Annen rentekostnad		55 797 725	46 929 048
Annen finanskostnad	6	8 866 899	3 138 471
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 664 624</b>	<b>50 067 519</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 697 915</b>	<b>-44 702 247</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>56 381 708</b>	<b>53 153 726</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7,8	22 998 689	33 547 715
<b>Årsresultat</b>		<b>33 383 019</b>	<b>19 606 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	9	33 383 019	19 606 010
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>33 383 019</b>	<b>19 606 010</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Leierettigheter	3	17 956 292	18 455 078
Goodwill	3	18 744 442	19 265 121
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 700 734</b>	<b>37 720 199</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	2 179 413 657	2 066 669 603
Maskiner og anlegg	3	22 261 386	19 823 907
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 225 341	4 646 743
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 203 900 384</b>	<b>2 091 140 253</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	10	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer		20 000	30 404
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 000</b>	<b>50 404</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 240 641 118</b>	<b>2 128 910 856</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	11	606 627	498 266
<b>Sum varer</b>		<b>606 627</b>	<b>498 266</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	6 559 063	12 147 476
Andre kortsiktige fordringer		13 519 063	8 891 741
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 078 126</b>	<b>21 039 217</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		6 064 186	
<b>Sum investeringer</b>		<b>6 064 186</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	79 805 888	94 689 253



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 805 888	94 689 253
Sum omløpsmidler		106 554 827	116 226 736
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 347 195 945</b>	<b>2 245 137 592</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Grunnkapital	9	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	6 743 491	6 743 491
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 743 491</b>	<b>26 743 491</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	377 383 855	344 000 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>377 383 855</b>	<b>344 000 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>404 127 346</b>	<b>370 744 328</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7,8	64 278 988	66 896 955
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>64 278 988</b>	<b>66 896 955</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	1 750 388 766	1 691 313 069
Øvrig langsiktig gjeld	15	31 070 948	28 247 477
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 781 459 714</b>	<b>1 719 560 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 845 738 702</b>	<b>1 786 457 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 327 055	35 250 575
Betalbar skatt	7,8	26 278 451	28 962 073
Skyldig offentlige avgifter		5 916 968	2 022 665
Annen kortsiktig gjeld		23 807 424	21 700 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 329 898</b>	<b>87 935 763</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		1 943 068 600	1 874 393 264
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 347 195 946</b>	<b>2 245 137 592</b>



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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024 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 2024 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## 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 avviklet.

## 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. Betyrggende 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, 28. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Therese Thoresen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Thoresen, Therese	BANKID	2025-05-07 15:23

**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.



# Årsregnskap 2024 - Anker STI og konsern Stiftelsen Anker Studentboliger Og Hotel (anker Sti)

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømpstilling  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 966 891 750



**STIFTELSEN**  
ANKER

## ÅRSBERETNING 2024

### VIRKSOMHETENS ART

Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) er en privat næringsdrivende stiftelse, som eier og forestår drift av 2 363 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 åtte 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, Gøteborggata 8B AS, Sandakerveien 76 AS og Platousgate 14-16 AS

Eiendomsmassen utgjør ca. 126 000 m<sup>2</sup>, fordelt på 19 bygninger. Tomtearealet eid av konsernet er på ca. 36 300 m<sup>2</sup>. Virksomheten er i lokalisert i Oslo.

### DRIFT OG ØKONOMI

De økonomiske resultatene i 2024, viser god drift i hele konsernet. Alle forretningsområdene leverer gode resultater. Konsernets studentboligvirksomhet opplever høy etterspørsel. Det samme gjør overnattingsvirksomheten.

#### Morselskap:

Driftsinntektene gikk opp fra 376,7 millioner i 2023 til 390,4 millioner i 2024.  
Driftskostnadene gikk opp fra 334,1 millioner i 2023 til 365,5 millioner i 2024.  
Netto finansinntekter gikk opp fra 27,1 millioner i 2023 til 30,9 millioner i 2024.  
Resultatet før skattekostnad gikk ned fra 69,6 millioner i 2023 til 55,8 millioner i 2024.  
Årets resultat etter skatt på 34,1 millioner overføres til annen egenkapital.

Stiftelsens arbeidskapital gikk opp fra 3,6 millioner til 109,6 millioner i løpet av året.  
Langsiktig gjeld gikk opp fra 1 087,6 til 1 164,4 millioner.

Bokført egenkapital per 31. desember 2024 er 307,8 millioner mot 273,8 millioner året før.

#### Konsern:

Driftsinntektene gikk opp fra 403,2 millioner i 2023 til 421,5 millioner i 2024.  
Driftskostnadene gikk opp fra 305,4 millioner i 2023 til 314,4 millioner i 2024.



Netto finanskostnad gikk opp fra 44,7 millioner i 2023 til 50,7 millioner i 2024.  
Resultatet før skattekostnad gikk opp fra 53,2 millioner i 2023 til 56,4 millioner i 2024.  
Årets resultat etter skatt på 33,4 millioner i 2023 overføres til annen egenkapital i 2024.

Konsernets arbeidskapital gikk ned fra 28,2 millioner til 9,2 millioner i løpet av året  
Langsiktig gjeld gikk opp fra 1 719,6 millioner til 1 781,5.  
Bokført egenkapital er per 31. desember 2024 404,1 millioner mot 370,7 millioner 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, Gøteborggata, Verksgata, Sandakerveien og Platousgate, i Oslo. Kontoreiendommen Platousgate 14-16 ble anskaffet i 2021. Sommeren 2024 ble ombyggingsarbeidene til 161 studentboliger igangsatt med Veidekke som entreprenør. Studentboligene er planlagt ferdigstilt til studiestart 2025.

Konsernet legger løpende ned betydelige ressurser i vedlikehold og utvikling av eiendomsporteføljen. I 2024 ble 28 leiligheter pusset opp, i tillegg til 92 hotellrom. Det arbeides løpende med tiltak for å redusere energiforbruket og forbedre miljøprofilen til konsernets portefølje. I 2024 har vi blant annet investert i nye SD anlegg, næringsleietagere har fått egne strømmålere og vi har bygget ny miljøstasjon på Ankerløkka, som gjør oss i stand til å kildesortere avfallet for oss selv og våre leietagere på en bedre måte.

Totalt er 448,9 millioner av bygningsmassen er aktivert i morselskapet og 2 203,9 millioner i konsernet. Det ligger betydelige merverdier i eiendomsmassen.

## RISIKOSTYRING

Styret og ledelsen har i 2024 hatt fokus på optimalisering av driften, i tillegg til videreutvikling av virksomheten.

Markedsutsiktene fremover ser positive ut. Etterspørselen etter studentboliger er god, og det er ventet et fortsatt høyt belegg i 2025. Markedsutsiktene for utleie av kontorlokale er gode, og vi opplever bra interesse for næringslokale våre i Ankerkvartalet. Hotellmarkedet var godt i 2024, selv om det i lavsesong var noe større priskonkurranse enn i 2023. Vi forventer et godt marked også i 2025.

For å redusere stiftelsens renterisiko er en stor andel av langsiktige lån sikret med fastrente eller inngåtte rentesikringskontrakter. Ved nyttår utgjorde rentesikringsandelen 66,1 %, gjennomsnittlig rente var 3,08 % inklusive bankmargin og gjennomsnittlig gjenstående



løpetid for rentesikringene var 4,6 år. Det blir løpende vurdert om mer av gjelden skal sikres. I 2024-inngikk konsernet nye rentesikringer med start i juni 2025 på til sammen 150 MNOK på gunstige nivåer.

Konsernet har tilfredsstillende likviditet.

Kredittrisikoen er lav pga. tilfredsstillende likviditet og lav gjeldsgrad.

Utviklingen i verdiene av eiendomsportefølje har vært positiv i 2024. Basert på eksterne verdivurderinger er konsernets eiendomsportefølje verdivurdert til 5 350 MNOK. Verdijustert egenkapital hensyntatt latent skatt på merverdier (22 %) for konsernet utgjør dermed MNOK 2 858.

Konsernet har en strategi om at belåningsgrad (netto rentebærende gjeld i forhold til brutto markedsverdi for eiendommer) maksimalt skal være 45 %. Hvis belåningsgrad er over 40 % skal stiftelsen vurdere tiltak for å redusere belåningsgraden. Netto belåningsgrad ved nyttår utgjorde 31,2 %, og tilsier at konsernet har en betydelig finansiell handlefrihet.

## **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 2024 er det utarbeidet en egen rapport for status bærekraft og samfunnsansvar. Rapporten er tilgjengelig på Anker STI sine hjemmesider.

## **ÅPENHETSLOVEN**

Redegjørelsen publiseres på selskapets hjemmesider innen utgangen av juni 2025.

## **PERSONAL OG ARBEIDSMILJØ**

Morselskapet hadde i gjennomsnitt 130,33 årsverk i 2024. Samlet sett er 60,2 av de heltid- og deltidsansatte i selskapet kvinner. Det praktiseres lik lønn for kvinner og menn på samme stillings, utdanning og erfaringsnivå. Redegjørings- og aktivitetsplikten 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 åtte kvinner og to menn.

Sykefraværet i regnskapsåret var på 7,71 % mot 7,48 % i 2023. Det har da gått marginalt opp i 2024 sammenliknet med 2023. Korttidsfraværet fortsetter en positiv utvikling og bedriften har et svært lavt korttidsfravær. Egenmeldt fravær ligger på 1,54 %. Fravær 1-3 dager ligger på 0,18 % og fravær fra 4-16 dager ligger på 1,20 %. Langtidsfraværet har gått



marginalt opp fra 4,43 % i 2023 til 4,79 % i 2024. 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 forurensar 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 konsernet har fokus på å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse og utviklingsmuligheter.

Anker STI konsernet 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 seks kvinner og to menn.

Styret består av:

Styreleder	Svein T. Spilling
Styrenestleder	Ingunn Gjerstad
Styremedlem	Harald Braathen
Styremedlem	Trine Synøve Lie Larsen
Styremedlem	Anna Elisabeth Uran
Styremedlem	Rebecca Holbye – f.o.m. 01.01.24 – valgt av beboerne
Styremedlem	Vilde Krogstadmo – f.o.m. 01.01.24 – valgt av ansatte
Styremedlem	Karoline Lundekvam – f.o.m. 01.01.24 – valgt av ansatte
Varamedlem	Svein Tore Mortensen – t.o.m. 30.04.2024
Varamedlem	Kjell Ove Hauge – f.o.m. 01.07.2024

## 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 2024. Men i januar 2025 ble det besluttet å legge ned hostellet grunnet store investeringsbehov. Det er besluttet å konvertere hostelleiendommen til studentboliger. Hostellet ble stengt 31. mars 2025, og 141 nye studentboliger forventes ferdigstilt til studiestart 2025.

Det er optimisme knyttet til markedet for konsernets overnattingsvirksomhet også i 2025. Studentboligvirksomheten går bra og vi forventer at dette vil fortsette også i tiden som kommer. De høye energiprisene forventes å forbli høyt også i 2025, men ulike tiltak rundt energiøkonomisering, samt offentlige støtteordninger tar ned eksponeringen en del.



31. desember 2024  
Oslo, 28. april 2025

---

Svein Hov Skjelle  
Daglig leder

---

Svein Torleif Spilling  
Styrets leder

---

Ingunn Gjerstad  
Nestleder

---

Harald Braathen  
Styremedlem

---

Trine Synøve Lie Larsen  
Styremedlem

---

Anna Elisabeth Uran  
Styremedlem

---

Karoline Lundekvam  
Styremedlem

---

Vilde Krogstadmo  
Styremedlem

---

Rebecca Holbye  
Styremedlem



## RESULTATREGNSKAP

### STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>				
353 889 971	341 845 065	Salgsinntekt	403 060 405	386 117 849
36 503 970	34 810 196	Annen driftsinntekt	18 448 044	17 094 819
<b>390 393 941</b>	<b>376 655 261</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>421 508 449</b>	<b>403 212 667</b>
18 409 627	17 489 893	Varekostnad	19 928 775	18 982 047
92 928 892	84 120 110	Lønnskostnad	93 136 902	84 291 832
11 694 764	9 990 287	Avskrivning	36 331 430	32 486 459
242 492 416	222 499 572	Annen driftskostnad	165 031 719	169 596 357
<b>365 525 699</b>	<b>334 099 862</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>314 428 827</b>	<b>305 356 695</b>
<b>24 868 242</b>	<b>42 555 399</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>107 079 622</b>	<b>97 855 973</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>				
57 630 006	52 929 874	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
7 592 426	7 822 001	Annen renteinntekt	7 856 533	5 303 236
6 073 405	8 935	Annen finansinntekt	6 110 176	62 036
36 077 121	31 329 326	Annen rentekostnad	55 797 725	46 929 048
4 337 500	2 378 774	Annen finanskostnad	8 866 899	3 138 471
<b>30 881 215</b>	<b>27 052 709</b>	<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-50 697 914</b>	<b>-44 702 248</b>
<b>55 749 457</b>	<b>69 608 109</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>56 381 708</b>	<b>53 153 725</b>
21 693 808	33 240 895	Skattekostnad på ordinært resultat	22 998 689	33 547 715
<b>34 055 649</b>	<b>36 367 214</b>	<b>Ordinært resultat</b>	<b>33 383 019</b>	<b>19 606 010</b>
<b>34 055 649</b>	<b>36 367 214</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>33 383 019</b>	<b>19 606 010</b>
<b>34 055 649</b>	<b>36 367 214</b>	<b>Majoritetens andel</b>	<b>33 383 019</b>	<b>19 606 010</b>
<b>OVERFØRINGER</b>				
34 055 649	36 367 214	Avsatt til annen egenkapital	33 383 019	19 606 010
<b>34 055 649</b>	<b>36 367 214</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>33 383 019</b>	<b>19 606 010</b>



## BALANSE

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)					
Morselskap				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>					
0	0	Goodwill	3	18 744 442	19 265 121
0	0	Leierettigheter	3	17 956 292	18 455 078
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 700 734</b>	<b>37 720 199</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>					
444 652 619	441 112 719	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	2 179 413 657	2 066 669 603
3 291 576	408 658	Maskiner og anlegg	3	22 261 386	19 823 907
909 263	3 112 949	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 225 341	4 646 743
<b>448 853 459</b>	<b>444 634 326</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 203 900 384</b>	<b>2 091 140 253</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>					
19 770 535	19 770 535	Investeringer i datterselskap	10	0	0
929 816 658	929 816 658	Lån til foretak i samme konsern		0	0
20 000	20 000	Investeringer i aksjer og andeler	10	20 000	20 000
20 000	30 404	Andre langsiktige fordringer		20 000	30 404
<b>949 627 193</b>	<b>949 637 597</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 000</b>	<b>50 404</b>
<b>1 398 480 651</b>	<b>1 394 271 923</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 240 641 118</b>	<b>2 128 910 856</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
591 201	498 266	Lager av varer og annen beholdning	11	606 627	498 266
<b>FORDRINGER</b>					
4 750 904	10 485 126	Kundefordringer	12	6 559 063	12 147 476
8 221 555	7 278 736	Andre kortsiktige fordringer		13 519 064	8 891 741
0	19 564 892	Konsernfordringer	13	0	0
211 004 606	94 627 303	Mellomværende konsernkonto	13, 14	0	0
<b>223 977 066</b>	<b>131 956 057</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>20 078 127</b>	<b>21 039 217</b>
<b>INVESTERINGER</b>					
6 064 186	0	Andre finansielle instrumenter		6 064 186	0
<b>6 064 186</b>	<b>0</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>6 064 186</b>	<b>0</b>
79 799 888	94 595 575	Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	79 805 888	94 689 253
<b>310 432 341</b>	<b>227 049 898</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>106 554 828</b>	<b>116 226 736</b>
<b>1 708 912 992</b>	<b>1 621 321 821</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 347 195 945</b>	<b>2 245 137 592</b>



## BALANSE

STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)					
Morselskap				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>					
20 000 000	20 000 000	Grunnkapital	9	20 000 000	20 000 000
6 743 491	6 743 491	Annen innskutt egenkapital	9	6 743 491	6 743 491
<b>26 743 491</b>	<b>26 743 491</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 743 491</b>	<b>26 743 491</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>					
281 079 250	247 023 601	Annen egenkapital	9	377 383 855	344 000 837
<b>281 079 250</b>	<b>247 023 601</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>377 383 855</b>	<b>344 000 837</b>
<b>307 822 741</b>	<b>273 767 092</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>404 127 346</b>	<b>370 744 328</b>
<b>GJELD</b>					
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>					
35 848 753	36 505 555	Utsatt skatt	7, 8	64 278 988	66 896 955
<b>35 848 753</b>	<b>36 505 555</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>64 278 988</b>	<b>66 896 955</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>					
1 133 340 409	1 059 327 476	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	1 750 388 766	1 691 313 069
31 070 948	28 247 477	Øvrig langsiktig gjeld	15	31 070 948	28 247 477
<b>1 164 411 357</b>	<b>1 087 574 953</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 781 459 714</b>	<b>1 719 560 546</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
40 929 027	20 593 157	Leverandørgjeld		41 327 055	35 250 575
23 012 404	28 962 073	Betalbar skatt	7, 8	26 278 451	28 962 073
5 216 686	4 128 443	Skyldig offentlige avgifter		5 916 968	2 022 665
106 864 110	150 591 231	Mellomværende konsernkonto		0	0
24 807 915	19 199 316	Annen kortsiktig gjeld		23 807 424	21 700 450
<b>200 830 141</b>	<b>223 474 220</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 329 898</b>	<b>87 935 764</b>
<b>1 401 090 251</b>	<b>1 347 554 729</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>1 943 068 600</b>	<b>1 874 393 264</b>
<b>1 708 912 992</b>	<b>1 621 321 821</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 347 195 945</b>	<b>2 245 137 592</b>

Oslo, 28.04.2025

Styret i Stiftelsen Anker Studentboliger Og Hotel (anker Sti)

Svein Torleif Spilling  
styreleder

Ingunn Gjerstad  
nestleder

Anna Elisabeth Uran  
styremedlem

Harald Braathen  
styremedlem

Karoline Lundekvam  
styremedlem

Rebecca Riegels Holbye  
styremedlem

Trine Synøve Lie Larsen  
styremedlem

Vilde Kleiven Krogstadmo  
styremedlem

Svein Hov Skjelle  
daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
55 749 457	69 608 109		56 381 708	53 153 725
-28 300 279	-18 636 412	7,8	-28 300 279	-22 842 545
11 694 764	9 990 287	3	36 331 430	32 486 459
893 373	0		893 373	0
-92 935	-53 209	11	-108 361	-20 118
5 734 222	-4 397 833	12	5 588 413	-3 949 987
23 144 761	1 352 893		-3 501 386	6 746 831
19 265 132	6 327 655		-4 679 828	-1 420 796
<b>88 088 495</b>	<b>64 191 490</b>		<b>62 605 071</b>	<b>64 153 569</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-20 467 600	-22 719 695			
851 438		3	-140 239 041	-78 228 657
			851 438	
-116 377 303	-46 503 461	13	0	0
<b>-135 993 465</b>	<b>-69 223 156</b>		<b>-139 387 603</b>	<b>-78 228 657</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-43 727 121	-24 409 008	13	0	0
175 073 471	0	15	263 889 875	0
-98 237 067	-38 560 660	15	-201 990 707	-54 178 098
<b>33 109 283</b>	<b>-62 969 668</b>		<b>61 899 168</b>	<b>-54 178 098</b>
-14 795 687	-68 001 334		-14 883 365	-68 253 186
94 595 575	162 596 909		94 689 253	162 942 439
<b>79 799 888</b>	<b>94 595 575</b>		<b>79 805 888</b>	<b>94 689 253</b>



## Noter til årsregnskapet

### 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. Utsatt skatt på merverdier på eiendeler beregnes med gjeldene skattesats på oppkjøpstidspunktet. Forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet 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.

### DRIFTSINNEKTER 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, formuesskatt 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.

## **KORTSIKTIGE PLASSERINGER**

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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



## Note 1 Driftsinntekter

### FORDELING PÅ VIRKSOMHETSOMRÅDE

Morselskap	2024	2023
Hotel + restaurant	153 919 790	118 425 548
Hostel	13 322 068	51 868 172
Studentboliger	187 182 266	172 452 161
Næring	17 423 530	16 159 961
Konsernintern administrasjonsavgift	18 546 288	17 749 420
<b>Sum</b>	<b>390 393 941</b>	<b>376 655 261</b>

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

Konsern	2024	2023
Hotel +restaurant	180 664 760	118 487 482
Hostel	18 230 302	81 491 703
Studentboliger	187 182 266	172 459 727
Næring	35 431 122	30 773 756
<b>Sum</b>	<b>421 508 449</b>	<b>403 212 668</b>

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSKOSTNADER	2024	2023
Lønninger	71 934 169	65 407 704
Arbeidsgiveravgift	11 128 258	10 097 282
Pensjonskostnader	7 126 625	5 990 883
Andre ytelser	2 739 840	2 624 241
<b>Sum</b>	<b>92 928 890</b>	<b>84 120 110</b>

Sysselsatte årsverk 130 122

### 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 208 010 i 2024 slik at totale lønnskostnader er kr. 93 136 900.

### Pensjonsforpliktelser

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

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER	DAGLIG LEDER	STYRET
Styrehonorar	0	998 000
Lønn	2 156 705	0
Pensjonsutgifter	207 424	0
Annen godtgjørelse	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 364 129</b>	<b>998 000</b>



Daglig leder har avtale om 6 måneders etterlønn ved oppsigelse under visse vilkår. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Det foreligger ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

<b>KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR - MORSELSKAP</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	349 757	505 756
Andre attestasjonstjenester	30 000	30 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	173 700	50 000
Andre tjenester utenfor revisjonen	203 129	461 350
<b>Sum</b>	<b>756 586</b>	<b>1 047 106</b>

<b>KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR - KONSERN</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	621 410	810 380
Andre attestasjonstjenester	45 000	45 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	345 140	259 000
Andre tjenester utenfor revisjonen	418 129	461 350
<b>Sum</b>	<b>1 429 679</b>	<b>1 575 730</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

### Morselskap

	Tomt	Bygg og tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Maskiner og anlegg	Inventar og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	27 676 005	596 017 325	18 220 863	947 351	6 339 259	649 200 805
Tilgang	10 142 944	11 087 521	17 658 708	3 091 698	0	41 980 871
Avgang	0	0	-24 322 163	0	-1 744 810	-26 066 973
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>37 818 949</b>	<b>607 104 845</b>	<b>11 557 408</b>	<b>4 039 049</b>	<b>4 594 448</b>	<b>665 114 702</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	211 828 585	0	747 473	3 685 185	216 261 242
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>37 818 949</b>	<b>395 276 260</b>	<b>11 557 408</b>	<b>3 291 576</b>	<b>909 263</b>	<b>448 853 459</b>
Årets avskrivninger	0	11 027 109	0	208 779	458 876	11 694 764
Forventet økonomisk levetid		10-67 år		5-10 år	5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	Lineær	

### Konsern

	Tomt	Bygg og tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Maskiner og anlegg	Inventar og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	433 618 747	2 022 649 031	22 046 208	20 747 976	10 954 232	2 510 016 194
Tilgang	10 142 944	30 293 445	129 894 246	3 772 385	64 138	174 167 159
Avgang	0	0	-24 350 253	0	-1 744 810	-26 095 063
Reklassifisering	0			0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>443 761 692</b>	<b>2 052 942 476</b>	<b>127 590 202</b>	<b>24 520 361</b>	<b>9 273 559</b>	<b>2 658 088 290</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	444 880 712	0	2 258 976	7 048 219	454 187 906
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>443 761 692</b>	<b>1 608 061 764</b>	<b>127 590 202</b>	<b>22 261 386</b>	<b>2 225 341</b>	<b>2 203 900 384</b>
Årets avskrivninger	0	33 236 330	0	1 334 907	740 730	35 311 967
Forventet økonomisk levetid		10-67 år		5-20 år	5-10 år	
Avskrivningsplan		Linær		Linær	Linær	



## Immaterielle eiendeler konsern

	Goodwill	Leierett	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	20 306 479	21 695 952	42 002 431
Reklassifisering	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>20 306 479</b>	<b>21 695 952</b>	<b>42 002 431</b>
Akkumulerte avskrivninger	1 562 037	3 739 660	5 301 697
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>18 744 442</b>	<b>17 956 292</b>	<b>36 700 734</b>
Årets avskrivninger	520 679	498 786	1 019 465
Forventet 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. Forventet økonomisk levetid fastsettes med hensyn til levetid for underliggende eiendel.

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.

## Note 4 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 13.

SELSKAPETS TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER:	2024	2023
<b>A) SALG AV TJENESTER</b>		
Administrasjonshonorar	18 546 288	17 749 420
Renteinntekter	67 264 312	52 929 874
<b>B) KJØP AV TJENESTER</b>		
Leiekost	116 624 363	87 091 444
Rentekostnader	4 817 153	0



## Note 5 Renteswaps

	Mottar	Rente	Gjenstående Løpetid	Hovedstol	Markeds- verdi	Balanseført verdi
<b>Renteswaps</b>						
Rentesikring i Anker STI	NIBOR 3m	3,155%	Oppstart 01.07.2025 med løpetid 6 år	50 000 000	1 692 554	1 692 554
Rentesikring i Anker STI	NIBOR 3m	3,16%	Oppstart 01.07.2025 med løpetid 9 år	50 000 000	2 339 125	2 339 125
Rentesikring i Anker STI	NIBOR 3m	3,24%	Oppstart 03.07.2025 med løpetid 9 år	50 000 000	2 032 508	2 032 508
<b>Sum renteswaps</b>	<b>NIBOR 3m</b>	<b>3,185%</b>		<b>150 000 000</b>	<b>6 064 187</b>	<b>6 064 187</b>

Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel har inngått rentesikringsavtaler som ledd i konsernets risikostyring for å redusere konsernets eksponering mot flytende rente. Det benyttes ikke sikringsbokføring iht NRS 18 verken i selskaps- eller konsernregnskap. Rentesikringsavtaler er verdsatt til virkelig verdi. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til verdien som er observerbar i markedet på balansedagen. Årets verdiendring på NOK 6 064 187 er bokført som annen finansinntekt i selskap- og konsernregnskap.

## Note 6 Finanskostnader konsern

Ved oppkjøp av datterselskap Platous Gate 14-16 AS i 2021 inkluderte avtalen et betinget vederlag knyttet til regulering av tomten med en maksimal verdi på NOK 5 000 000. Betinget vederlag skal etter NRS 17 medtas i anskaffelseskost til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Det ble vurdert på oppkjøpstidspunktet at sannsynligheten for oppnåelse av betingelsene var lav og dermed ble virkelig verdi estimert til 0 kr. I 2024 er tomten ferdig regulert der regulering resulterte i delvis oppnåelse av betinget vederlag på NOK 3 410 250 som ble utbetalt i 2024. Regnskapsført verdi på oppgjørstidspunktet var 0 kr. Dermed er hele differansen mellom regnskapsført verdi og utbetalt beløp resultatført som annen finanskostnad.



## Note 7 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:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	164 373 877	167 314 339	2 940 462
Fordringer	-1 425 000	-1 400 000	25 000
<b>Sum</b>	<b>162 948 877</b>	<b>165 914 340</b>	<b>2 965 462</b>
Andel i selskap med deltakerfastsetting	0	20 000	20 000
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>162 948 877</b>	<b>165 934 340</b>	<b>2 985 462</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>35 848 753</b>	<b>36 505 555</b>	<b>656 802</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		55 749 457	69 608 109
Permanente forskjeller		432 369	241 148
Endring i midlertidige forskjeller		2 965 462	2 133 074
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>59 147 291</b>	<b>71 982 330</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		13 012 403	15 836 113
Formuesskatt 2024		10 000 000	10 000 000
For lite/mye avsatt skatt tidligere år		-661 794	7 874 058
Endring i utsatt skatt		-656 802	-469 276
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>21 693 807</b>	<b>33 240 896</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		55 749 457	69 608 109
Beregnet skatt av resultat før skatt		12 264 881	15 313 784
Skatteeffekt av permanente forskjeller		95 121	53 053
For lite avsatt skatt tidligere år		-661 794	7 874 059
Formuesskatt		10 000 000	10 000 000
Andre forskjeller		-4 400	0
<b>Sum</b>		<b>21 693 808</b>	<b>33 240 895</b>
Effektiv skattesats		38,9 %	47,8 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		13 012 403	15 836 113
Formuesskatt 2024		10 000 000	10 000 000
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år		0	3 125 960
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>23 012 403</b>	<b>28 962 073</b>



## Note 8 Skatt - Konsern

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	278 981 516	294 107 049	15 125 533
Fordringer	-1 425 000	-1 400 000	25 000
Gevinst – og tapskonto	-3 335 592	-4 188 140	-852 548
Imaterielle eiendeler	17 956 292	18 455 078	498 786
<b>Sum</b>	<b>292 177 216</b>	<b>306 973 987</b>	<b>14 796 771</b>
Andel i selskap med deltakerfastsetting		20 000	20 000
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 916 918	-2 916 918
Avskåret rentefradrag	-15 923 483	-15 923 483	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	15 923 483	15 923 483	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>292 177 216</b>	<b>304 077 069</b>	<b>11 899 853</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>64 278 988</b>	<b>66 896 955</b>	<b>2 617 967</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		56 381 708	53 153 725
Permanente forskjeller		3 753 498	196 074
Endring i midlertidige forskjeller		16 774 652	18 632 534
Anvendelse av fremførbart underskudd		-2 916 918	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>73 992 940</b>	<b>71 982 333</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		16 278 452	15 836 113
For lite avsatt skatt tidligere år		-661 794	7 872 456
Formuesskatt		10 000 000	10 000 000
Endring i utsatt skatt		-2 617 968	-160 854
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>22 998 690</b>	<b>33 547 715</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		56 381 708	53 153 723
Beregnet skatt av resultat før skatt		12 403 976	11 693 819
Skatteeffekt av permanente forskjeller		825 770	43 136
For lite avsatt skatt tidligere år		-661 794	7 872 456
Formuesskatt		10 000 000	10 000 000
Andre forskjeller		430 738	3 938 304
<b>Sum</b>		<b>22 998 690</b>	<b>33 547 715</b>
Effektiv skattesats		40,8 %	63,1 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		16 278 452	15 836 113
Formuesskatt		10 000 000	10 000 000
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år			3 125 960
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>26 278 452</b>	<b>28 962 074</b>



## Note 9 Egenkapital

### Morselskap

	Grunnkapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	20 000 000	6 743 491	247 023 601	273 767 092
Årets resultat	0	0	34 055 649	34 055 649
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>20 000 000</b>	<b>6 743 491</b>	<b>281 079 250</b>	<b>307 822 741</b>

### Konsern

	Grunnkapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	20 000 000	6 743 491	344 000 837	370 744 328
Årets resultat	0	0	33 383 019	33 383 019
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>20 000 000</b>	<b>6 743 491</b>	<b>377 383 855</b>	<b>404 127 346</b>

## Note 10 Datterselskap, aksjer og andeler i andre foretak

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%

### Aksjer i andre foretak - anleggsmidler

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balaseført verdi	Markedsverdi
VisitOslo AS	1,1%	20 000	20 000	0

## Note 11 Varer

### Morselskap

	2024	2023
Råvarer og innkjøpte halvfabrikater	591 201	498 266

Av samlet varelagerverdi for Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) per 31.12.2024 er alt vurdert til anskaffelseskost.

### Konsern

	2024	2023
Råvarer og innkjøpte halvfabrikater	606 627	498 266



## Note 12 Kundefordringer

	2024	2023
<b>KUNDEFORDRINGER - MORSELSKAP</b>		
Kundefordringer til pålydende	5 321 259	11 885 126
Avsetning til tap på kundefordringer	-1 425 000	-1 400 000
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>3 896 259</b>	<b>10 485 126</b>
<b>KUNDEFORDRINGER - KONSERN</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer til pålydende	7 984 063	13 547 476
Avsetning til tap på kundefordringer	-1 425 000	-1 400 000
<b>Sum</b>	<b>6 559 063</b>	<b>12 147 476</b>

Årets avsetning til tap relaterer seg i hovedsak til avgiftsfritt salg.

## Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	929 816 658	929 816 658	3 410 250	19 564 892

Lån til foretak i samme konsern forfaller senere enn 5 år.

	Konsernkontoordning - fordring		Konsernkontoordning - gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	211 004 606	94 627 303	106 864 110	150 591 231



## Note 14 Bankinnskudd og bunde midler

	2024	2023
Herav bundne bankinnskudd	2 522 052	2 355 011

Anker STI og alle datterselskapene er deltagere i en 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 bank saldo som bankinnskudd, i tillegg fremkommer mellomværende med datterselskapene som fordringer og gjeld.

## Note 15 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

### Morselskap

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L	2024	2023
Gjeld til Husbanken	708 625 126	735 644 458
Gjeld til Sparebank1 Østlandet	252 465 283	264 058 018
Gjeld til Handelsbanken	172 250 000	59 625 000
<b>Sum</b>	<b>1 133 340 409</b>	<b>1 059 327 476</b>
Øvrig langsiktig gjeld*	31 070 948	28 247 477
<b>Sum</b>	<b>1 164 411 357</b>	<b>1 087 574 953</b>

\*I posten øvrig langsiktig gjeld inngår depositummidler mot næringskunder og forskudd fra boligkunder. 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:	761 210 776	801 302 813
---	-------------	-------------

### BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD

Tomter, bygninger	444 652 619	441 179 915
-------------------	-------------	-------------

### Pantstillelser

	2024	2023
Husbanken	295 496 000	295 496 000
Sparebank1 Østlandet	411 000 000	411 000 000
Handelsbanken	516 000 000	60 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 222 496 000</b>	<b>766 496 000</b>

### Konsern

GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L	2024	2023
Gjeld til Husbanken	1 157 630 268	1 193 367 480
Gjeld til Sparebank1 Østlandet	331 692 094	347 606 305
Gjeld til Handelsbanken	261 066 404	150 339 284
<b>Sum</b>	<b>1 750 388 766</b>	<b>1 691 313 069</b>
Øvrig langsiktig gjeld	31 070 948	28 247 477
<b>Sum</b>	<b>1 781 459 714</b>	<b>1 719 560 546</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid:	1 222 634 271	1 275 856 902
---	---------------	---------------



<b>BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD</b>		
Tomter, bygninger	1 727 260 823	1 944 769 053
<b>Pantstillelser</b>		
Husbanken	1 592 261 000	1 444 261 000
Sparebank1 Østlandet	536 000 000	498 869 763
Handelsbanken	631 000 000	175 000 000
Oslo Kommune	23 900	23 900
<b>Sum</b>	<b>2 759 284 900</b>	<b>2 118 154 663</b>



## Selskaps- og konsernregnskap - Anker STI


Name Date  
**Skjelle, Svein Hov** 2025-04-29

Identification

 bankID™ Skjelle, Svein Hov

Name Date  
**Larsen, Trine Synøve Lie** 2025-05-05

Identification

 bankID™ Larsen, Trine Synøve Lie

Name Date  
**Holbye, Rebecca Riegels** 2025-04-29

Identification

 bankID™ Holbye, Rebecca Riegels

Name Date  
**Krogstadmo, Vilde Kleiven** 2025-04-29

Identification

 bankID™ Krogstadmo, Vilde Kleiven

Name Date  
**Lundekvam, Karoline** 2025-04-29

Identification

 bankID™ Lundekvam, Karoline

Name Date  
**Uran, Anna Elisabeth** 2025-04-29

Identification

 bankID™ Uran, Anna Elisabeth

Name Date  
**Spilling, Svein Torleif** 2025-04-29

Identification

 bankID™ Spilling, Svein Torleif

Name Date  
**Gjerstad, Ingunn** 2025-04-29

Identification

 bankID™ Gjerstad, Ingunn

Name Date  
**Braathen, Harald** 2025-04-29

Identification

 bankID™ Braathen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))