



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Svein Hov Skjelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	341 845 065	322 552 391
Annen driftsinntekt	1, 2	34 810 196	27 510 705
<b>Sum inntekter</b>		<b>376 655 261</b>	<b>350 063 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		17 489 893	14 760 380
Lønnskostnad	3	84 120 110	74 250 464
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 990 287	10 097 834
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	222 499 572	215 204 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>334 099 862</b>	<b>314 312 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 555 399</b>	<b>35 750 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	52 929 874	33 946 117
Annen renteinntekt		7 822 001	3 686 975
Annen finansinntekt		8 935	7 744
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 760 810</b>	<b>37 640 837</b>
Annen rentekostnad		31 329 326	23 904 980
Annen finanskostnad		2 378 774	2 119 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 708 100</b>	<b>26 024 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 052 709</b>	<b>11 616 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>69 608 109</b>	<b>47 367 079</b>
Skattekostnad på resultat	5	33 240 895	16 431 132
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		36 367 214	30 935 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	4, 5		
Goodwill	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 13	441 112 719	423 408 229
Maskiner og anlegg	4	408 658	424 087
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	3 112 949	3 571 804
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>444 634 326</b>	<b>427 404 120</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	19 770 535	19 770 535
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9	929 816 658	929 816 658
Investeringer i aksjer og andeler	8	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer		30 404	30 404
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>949 637 597</b>	<b>949 637 597</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 394 271 923</b>	<b>1 377 041 717</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	10	<b>498 266</b>	<b>445 057</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	10 485 126	6 087 293
Andre kortsiktige fordringer		7 278 736	6 133 889
Konsernfordringer	9, 9, 12	114 192 195	72 657 318
<b>Sum fordringer</b>		<b>131 956 056</b>	<b>84 878 500</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	94 595 575	162 596 909
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>94 595 575</b>	<b>162 596 909</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>227 049 897</b>	<b>247 920 466</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 621 321 820</b>	<b>1 624 962 183</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	20 000 000	20 000 000
Overkurs	7	6 743 491	6 743 491
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 743 491</b>	<b>26 743 491</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	247 023 601	210 656 387
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>247 023 601</b>	<b>210 656 387</b>

##### Sum egenkapital

**273 767 092**      **237 399 878**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	36 505 555	36 974 831
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>36 505 555</b>	<b>36 974 831</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 059 327 476	1 097 888 136
Langsiktig konserngjeld	13	28 247 477	27 341 156
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 087 574 953</b>	<b>1 125 229 292</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 124 080 508</b>	<b>1 162 204 123</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 593 157	14 739 467
Betalbar skatt	5	28 962 073	13 888 314
Skyldig offentlige avgifter		4 128 443	5 499 698
Kortsiktig konserngjeld	9, 12	150 591 231	175 000 239
Annen kortsiktig gjeld		19 199 316	16 230 464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>223 474 220</b>	<b>225 358 182</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 347 554 728</b>	<b>1 387 562 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 621 321 820</b>	<b>1 624 962 183</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		
Pantstillelser	13		



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		386 117 849	365 495 846
Annen driftsinntekt		17 094 819	14 148 357
<b>Sum inntekter</b>		<b>403 212 667</b>	<b>379 644 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		18 982 047	16 028 271
Lønnskostnad		84 291 832	74 417 883
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 486 459	34 862 188
Annen driftskostnad		169 596 357	168 496 607
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 356 695</b>	<b>293 804 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 855 973</b>	<b>85 839 255</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 303 236	3 982 006
Annen finansinntekt		62 036	120 570
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 365 271</b>	<b>4 102 576</b>
Annen rentekostnad		46 929 048	35 963 959
Annen finanskostnad		3 138 471	3 959 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 067 519</b>	<b>39 923 413</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-44 702 248</b>	<b>-35 820 837</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>53 153 725</b>	<b>50 018 418</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		33 547 715	17 454 770
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		19 606 010	32 563 648
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Leierettigheter		18 455 078	104 199 361
Goodwill		19 265 121	19 785 800
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>37 720 199</b>	<b>123 985 161</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		2 066 669 603	1 940 764 759
Maskiner og anlegg		19 823 907	2 712 641
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		4 646 743	5 369 104
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 091 140 253</b>	<b>1 948 846 504</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer		30 404	30 404
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 404</b>	<b>50 404</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 128 910 856</b>	<b>2 072 882 069</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>498 266</b>	<b>478 148</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 147 476	8 197 489
Andre kortsiktige fordringer		8 891 741	7 928 181
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 039 217</b>	<b>16 125 670</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		94 689 253	162 942 439
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>94 689 253</b>	<b>162 942 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>116 226 736</b>	<b>179 546 257</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 245 137 593</b>	<b>2 252 428 326</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Grunnkapital		20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital		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		344 000 837	324 384 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>344 000 837</b>	<b>324 384 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>370 744 328</b>	<b>351 127 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		66 896 955	67 090 703
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>66 896 955</b>	<b>67 090 703</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 691 313 069	1 745 491 167
Øvrig langsiktig gjeld		28 247 477	27 341 156
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 719 560 546</b>	<b>1 772 832 323</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 786 457 501</b>	<b>1 839 923 026</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 250 575	18 217 156
Betalbar skatt		28 962 073	18 094 447
Skyldig offentlige avgifter		2 022 665	5 597 114
Annen kortsiktig gjeld		21 700 450	19 469 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 935 764</b>	<b>61 377 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 874 393 265</b>	<b>1 901 300 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 245 137 592</b>	<b>2 252 428 326</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 500193

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Svein Hov Skjelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



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

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	341 845 065	322 552 391
Annen driftsinntekt	1, 2	34 810 196	27 510 705
<b>Sum inntekter</b>		<b>376 655 261</b>	<b>350 063 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		17 489 893	14 760 380
Lønnskostnad	3	84 120 110	74 250 464
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 990 287	10 097 834
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	222 499 572	215 204 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>334 099 862</b>	<b>314 312 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 555 399</b>	<b>35 750 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	52 929 874	33 946 117
Annen renteinntekt		7 822 001	3 686 975
Annen finansinntekt		8 935	7 744
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 760 810</b>	<b>37 640 837</b>
Annen rentekostnad		31 329 326	23 904 980
Annen finanskostnad		2 378 774	2 119 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 708 100</b>	<b>26 024 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 052 709</b>	<b>11 616 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	33 240 895	16 431 132
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital	36 367 214	30 935 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>



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

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	4, 5		
Goodwill	4		

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 13	441 112 719	423 408 229
Maskiner og anlegg	4	408 658	424 087
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	3 112 949	3 571 804
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>444 634 326</b>	<b>427 404 120</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	19 770 535	19 770 535
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9	929 816 658	929 816 658
Investeringer i aksjer og andeler	8	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer		30 404	30 404
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>949 637 597</b>	<b>949 637 597</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 394 271 923</b>	<b>1 377 041 717</b>

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer	10	498 266	445 057
-----------	----	---------	---------

###### Fordringer

Kundefordringer	11	10 485 126	6 087 293
Andre kortsiktige fordringer		7 278 736	6 133 889
Konsernfordringer	9, 9, 12	114 192 195	72 657 318
<b>Sum fordringer</b>		<b>131 956 056</b>	<b>84 878 500</b>

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
------------------------------------------------	---	--	--



<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	94 595 575	162 596 909
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>94 595 575</b>	<b>162 596 909</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>227 049 897</b>	<b>247 920 466</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 621 321 820</b>	<b>1 624 962 183</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	20 000 000	20 000 000
Overkurs	7	6 743 491	6 743 491
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 743 491</b>	<b>26 743 491</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	247 023 601	210 656 387
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>247 023 601</b>	<b>210 656 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>273 767 092</b>	<b>237 399 878</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	36 505 555	36 974 831
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>36 505 555</b>	<b>36 974 831</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 059 327 476	1 097 888 136
Langsiktig konserngjeld	13	28 247 477	27 341 156
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 087 574 953</b>	<b>1 125 229 292</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 124 080 508</b>	<b>1 162 204 123</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 593 157	14 739 467
Betalbar skatt	5	28 962 073	13 888 314
Skyldig offentlige avgifter		4 128 443	5 499 698
Kortsiktig konserngjeld	9, 12	150 591 231	175 000 239
Annen kortsiktig gjeld		19 199 316	16 230 464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>223 474 220</b>	<b>225 358 182</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 347 554 728</b>	<b>1 387 562 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 621 321 820</b>	<b>1 624 962 183</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			



Garantistillelser	13
Pantstillelser	13



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

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		386 117 849	365 495 846
Annen driftsinntekt		17 094 819	14 148 357
<b>Sum inntekter</b>		<b>403 212 667</b>	<b>379 644 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		18 982 047	16 028 271
Lønnskostnad		84 291 832	74 417 883
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 486 459	34 862 188
Annen driftskostnad		169 596 357	168 496 607
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 356 695</b>	<b>293 804 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 855 973</b>	<b>85 839 255</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 303 236	3 982 006
Annen finansinntekt		62 036	120 570
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 365 271</b>	<b>4 102 576</b>
Annen rentekostnad		46 929 048	35 963 959
Annen finanskostnad		3 138 471	3 959 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 067 519</b>	<b>39 923 413</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-44 702 248</b>	<b>-35 820 837</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>53 153 725</b>	<b>50 018 418</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		33 547 715	17 454 770
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		19 606 010	32 563 648
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>





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

## KONSERNBALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Leierettigheter		18 455 078	104 199 361
Goodwill		19 265 121	19 785 800
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>37 720 199</b>	<b>123 985 161</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2 066 669 603		1 940 764 759
Maskiner og anlegg	19 823 907		2 712 641
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4 646 743		5 369 104
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2 091 140 253</b>		<b>1 948 846 504</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	20 000		20 000
Andre langsiktige fordringer	30 404		30 404
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>50 404</b>		<b>50 404</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2 128 910 856</b>		<b>2 072 882 069</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	498 266		478 148
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12 147 476		8 197 489
Andre kortsiktige fordringer	8 891 741		7 928 181
<b>Sum fordringer</b>	<b>21 039 217</b>		<b>16 125 670</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	94 689 253		162 942 439
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>94 689 253</b>		<b>162 942 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>116 226 736</b>		<b>179 546 257</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>2 245 137 593</b>		<b>2 252 428 326</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Grunnkapital	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	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	344 000 837	324 384 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>344 000 837</b>	<b>324 384 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>370 744 328</b>	<b>351 127 514</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	66 896 955	67 090 703
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>	<b>66 896 955</b>	<b>67 090 703</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 691 313 069	1 745 491 167
Øvrig langsiktig gjeld	28 247 477	27 341 156
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 719 560 546</b>	<b>1 772 832 323</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 786 457 501</b>	<b>1 839 923 026</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	35 250 575	18 217 156
Betalbar skatt	28 962 073	18 094 447
Skyldig offentlige avgifter	2 022 665	5 597 114
Annen kortsiktig gjeld	21 700 450	19 469 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>87 935 764</b>	<b>61 377 786</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 874 393 265</b>	<b>1 901 300 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 245 137 592</b>	<b>2 252 428 326</b>



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
122.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



# Årsregnskap 2023 - Anker STI og konsern Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI)

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 966 891 750



# Anker STI

## ÅRSBERETNING 2023

### 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. Studentboligene leies ut til leiepriser lavere enn i det kommersielle leiemarkedet og med leietakervennlige kontrakter. I tillegg driver stiftelsen et hotell, et hostel og et leilighetshotell, samt utleie av næringslokaler. Hotellet har konferanseavdeling, bar og restaurant. Overskudd fra den kommersielle virksomheten benyttes til utvikling av flere studentboliger, vedlikehold, gunstige leiekontrakter for studentboliger og styrking av konsernets langsiktige utvikling.

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, 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 2023, 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 350,1 mill. i 2022 til 376,7 mill. i 2023.

Driftskostnadene gikk opp fra 314,3 mill. til 334,1 mill.

Netto finanskostnader gikk opp fra 11,6 mill. til 27,1 mill.

Resultatet før skattekostnad gikk opp fra 47,4 mill. til 69,6 mill.

Årets resultat etter skatt på 36,4 mill. overføres til annen egenkapital.

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

Langsiktig gjeld gikk ned fra 1 125,2 til 1 087,6 mill.

Bokført egenkapital er per 31. desember 2023 var 273,8 mill. mot 237,4 mill. året før.

#### Konsern:



Driftsinntektene gikk opp fra 379,6 mill. til 403,2 mill. i 2023.  
Driftskostnadene gikk opp fra 293,8 mill. til 305,3 mill.  
Netto finanskostnad gikk opp fra 35,8 mill. til 44,7 mill.  
Resultatet før skattekostnad gikk opp fra 50,0 mill. til 53,2 mill.  
Årets resultat etter skatt på 19,6 mill. overføres til annen egenkapital.

Konsernets arbeidskapital gikk ned fra 118,2 mill. til 28,2 mill.  
Langsiktig gjeld ble redusert fra 1 772,8 mill. til 1 719,6.  
Bokført egenkapital er per 31. desember 2023 370,7 mill. mot 351,1 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, Gøteborggata, Sandakerveien og Platousgate, i Oslo. Platousgate ble anskaffet i 2021, og rammetillatelse ble mottatt i 2023.

Konsernet legger løpende ned betydelige ressurser i vedlikehold og utvikling av eiendomsporteføljen. I 2023 ble 130 leiligheter pusset opp. Det arbeides aktivt med tiltak for å redusere energiforbruket og forbedre miljøprofilen til konsernets portefølje. Det ble i den forbindelse ferdigstilt et nytt bergvarmeanlegg i en av konsernets eiendommer høsten 2023. Det er utarbeidet en egen rapport for samfunnsansvar og bærekraft for 2023 som vil være tilgjengelig på stiftelsens hjemmeside.

Totalt er 444,6 mill. av bygningsmassen aktivert i morselskapet og 2 091,1 mill. i konsernet. Det ligger betydelige merverdier i eiendomsmassen.

## RISIKOSTYRING

Styret og ledelsen har i 2023 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 2024. Markedsutsiktene for utleie av kontorlokale er gode, og vi opplever bra interesse for næringslokalene våre i Ankerkvarialet. Hotellmarkedet var sterkt i 2023, og vi forventer et sterkt marked også i 2024.

For å redusere stiftelsens renterisiko er betydelige andeler 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 2023 er det utarbeidet en egen rapport for status bærekraft og samfunnsansvar. Rapporten er tilgjengelig på Anker STI sine hjemmesider.

## **ÅPENHETSLOVEN**

Redegjørelsen om aktsomhetsvurderinger henhold til åpenhetslovens §5 ble behandlet i styremøte juni 2023 og er tilgjengelig på Anker STI sin hjemmeside.

## **PERSONAL OG ARBEIDSMILJØ**

Morselskapet hadde i gjennomsnitt 122,03 årsverk i 2023. Samlet sett er 61,5 % av de heltid- og deltidsansatte i selskapet kvinner. Det praktiseres lik lønn for kvinner og menn på samme stillings, utdannelse 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 7,48 % mot 7,53 % i 2022. Det har da gått marginalt ned i 2023 sammenliknet med 2022. Korttidsfraværet fortsetter en positiv utvikling og bedriften har et svært lavt korttidsfravær. Egenmeldt fravær ligger på 1,51 %. Fravær 1-3 dager ligger på 0,21 % og fravær fra 4-16 dager ligger på 1,32 %. Langtidsfraværet har gått marginalt ned fra 4,62 % i 2022 til 4,43 % i 2023. 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. Det er utarbeidet en egen likestillingsredegjørelse for 2023 som vil være tilgjengelig på stiftelsens hjemmeside.



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 6 kvinner og 2 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
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 2023.

Markedet for stiftelsens overnattingsvirksomhet var godt ved inngangen til 2024. Svak norsk krone gjør Norge attraktivt for utenlandske turister, men strammere pengepolitikk har redusert nordmenns reiseaktivitet noe. Samlet forventes et fortsatt godt overnattingsmarked også i 2024, men med økende usikkerhet mot slutten av året. Boligmarkedet i Oslo er stramt, og etterspørselen etter studentboliger med gunstig leie og god kvalitet er høy. Forventet lav boligbygging i Oslo de nærmeste årene gjør at vi forventer fortsatt god etterspørsel etter våre studentboliger. De høye energiprisene forventes å forbli høye også i 2024, men ulike tiltak rundt energiøkonomisering, samt offentlige støtteordninger reduserer vår eksponering mot de høye prisene. Økende markedsrenter har medført høyere rentekostnader, men høy rentesikringsgrad reduserer eksponeringen mot de økte rentene i 2024.



31. desember 2023  
Oslo, 15. april 2024

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 Hølbye  
Styremedlem



## RESULTATREGNSKAP

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

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>					
341 845 065	322 552 391	Salgsinntekt	1	386 117 849	365 495 846
34 810 196	27 510 705	Annen driftsinntekt	1	17 094 819	14 148 357
<b>376 655 261</b>	<b>350 063 096</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>403 212 667</b>	<b>379 644 203</b>
17 489 893	14 760 380	Varekostnad		18 982 047	16 028 271
84 120 110	74 250 464	Lønnskostnad	3	84 291 832	74 417 883
9 990 287	10 097 834	Avskrivning	4	32 486 459	34 862 188
222 499 572	215 204 054	Annen driftskostnad	2, 3	169 596 357	168 496 607
<b>334 099 862</b>	<b>314 312 731</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>305 356 695</b>	<b>293 804 949</b>
<b>42 555 399</b>	<b>35 750 365</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>97 855 973</b>	<b>85 839 255</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
52 929 874	33 946 117	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	0
7 822 001	3 686 975	Annen renteinntekt		5 303 236	3 982 006
8 935	7 744	Annen finansinntekt		62 036	120 570
31 329 326	23 904 980	Annen rentekostnad		46 929 048	35 963 959
2 378 774	2 119 142	Annen finanskostnad		3 138 471	3 959 454
<b>27 052 709</b>	<b>11 616 715</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-44 702 248</b>	<b>-35 820 837</b>
69 608 109	47 367 079	Ordinært resultat før skattekostnad		53 153 725	50 018 418
33 240 895	16 431 132	Skattekostnad på ordinært resultat	5, 6	33 547 715	17 454 770
<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>	<b>Årsresultat</b>	7	<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>	<b>Majoritetens andel</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
36 367 214	30 935 947	Avsatt til annen egenkapital	7	19 606 010	32 563 648
<b>36 367 214</b>	<b>30 935 947</b>	<b>Sum disponert</b>		<b>19 606 010</b>	<b>32 563 648</b>



<b>BALANSE</b>					
<b>STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)</b>					
Morselskap				Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022	
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>					
0	0	Goodwill	4	19 265 121	19 785 800
0	0	Leierettigheter	4	18 455 078	104 199 361
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>37 720 199</b>	<b>123 985 161</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>					
441 112 719	423 408 229	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 13	2 066 669 603	1 940 764 759
408 658	424 087	Maskiner og anlegg	4	19 823 907	2 712 641
3 112 949	3 571 804	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	4 646 743	5 369 104
<b>444 634 326</b>	<b>427 404 120</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 091 140 253</b>	<b>1 948 846 504</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>					
19 770 535	19 770 535	Investeringer i datterselskap	8	0	0
929 816 658	929 816 658	Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
20 000	20 000	Investeringer i aksjer og andeler	8	20 000	20 000
30 404	30 404	Andre langsiktige fordringer		30 404	30 404
<b>949 637 597</b>	<b>949 637 597</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 404</b>	<b>50 404</b>
<b>1 394 271 923</b>	<b>1 377 041 717</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 128 910 856</b>	<b>2 072 882 069</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
498 266	445 057	Lager av varer og annen beholdning	10	498 266	478 148
<b>FORDRINGER</b>					
10 485 126	6 087 293	Kundefordringer	11	12 147 476	8 197 489
7 278 736	6 133 889	Andre kortsiktige fordringer		8 891 741	7 928 181
19 564 892	24 533 476	Konsernfordringer	9	0	0
94 627 303	48 123 842	Mellomværende konsernkonto	9, 12	0	0
<b>131 956 057</b>	<b>84 878 500</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>21 039 217</b>	<b>16 125 670</b>
94 595 575	162 596 909	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	94 689 253	162 942 439
<b>227 049 898</b>	<b>247 920 466</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>116 226 736</b>	<b>179 546 257</b>
<b>1 621 321 821</b>	<b>1 624 962 183</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 245 137 593</b>	<b>2 252 428 326</b>



## BALANSE

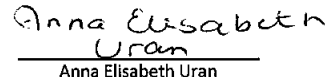
STIFTELSEN ANKER STUDENTBOLIGER OG HOTEL (ANKER STI)					
Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>					
20 000 000	20 000 000	Grunnkapital	7	20 000 000	20 000 000
6 743 491	6 743 491	Annen innskutt egenkapital		6 743 491	6 743 491
<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>					
247 023 601	210 656 387	Annen egenkapital	7	344 000 837	324 384 023
<b>247 023 601</b>	<b>210 656 387</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>344 000 837</b>	<b>324 384 023</b>
<b>273 767 092</b>	<b>237 399 878</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>370 744 328</b>	<b>351 127 514</b>
<b>GJELD</b>					
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>					
36 505 555	36 974 831	Utsatt skatt	5, 6	66 896 955	67 090 703
<b>36 505 555</b>	<b>36 974 831</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>66 896 955</b>	<b>67 090 703</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>					
1 059 327 476	1 097 888 136	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 691 313 069	1 745 491 167
28 247 477	27 341 156	Øvrig langsiktig gjeld	13	28 247 477	27 341 156
<b>1 087 574 953</b>	<b>1 125 229 292</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 719 560 546</b>	<b>1 772 832 323</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
20 593 157	14 739 467	Leverandørgjeld		35 250 575	18 217 156
28 962 073	13 888 314	Betalbar skatt	5, 6	28 962 073	18 094 447
4 128 443	5 499 698	Skyldig offentlige avgifter		2 022 665	5 597 114
150 591 231	175 000 239	Mellomværende konsernkonto	9, 12	0	0
19 199 316	16 230 464	Annen kortsiktig gjeld		21 700 450	19 469 069
<b>223 474 220</b>	<b>225 358 182</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 935 764</b>	<b>61 377 786</b>
<b>1 347 554 729</b>	<b>1 387 562 305</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>1 874 393 265</b>	<b>1 901 300 812</b>
<b>1 621 321 821</b>	<b>1 624 962 183</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 245 137 592</b>	<b>2 252 428 326</b>

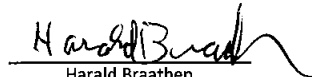
Oslo, 15.04.2024

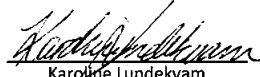
Styret i Stiftelsen Anker studentboliger og hotel (Anker STI)

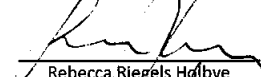
  
Svein Torleif Spilling  
styreleder


  
Ingunn Gjerstad  
nestleder

  
Anna Elisabeth Uran  
styremedlem

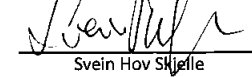
  
Harald Braathen  
styremedlem

  
Karoline Lundkvam  
styremedlem

  
Rebecca Riegels Holbye  
styremedlem

  
Trine Synøve Lie Larsen  
styremedlem

  
Vilde Kleiven Krogstadmo  
styremedlem

  
Svein Hov Skjelle  
daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
69 608 109	47 367 079		53 153 725	50 018 418
-18 636 412	-785 529	5,6	-22 842 545	-10 701 930
9 990 287	10 097 834	4	32 486 459	34 862 188
-53 209	-114 146	10	-20 118	-147 236
-4 397 833	-4 646 684	22	-3 949 987	-4 774 049
1 352 893	21 338 479		6 746 831	-251 176
6 327 655	-24 894 192		-1 420 796	777 041
<b>64 191 490</b>	<b>48 362 841</b>		<b>64 153 569</b>	<b>69 783 256</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
*Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler				
-22 719 695	-11 575 091	4	-78 228 657	-13 150 408
Inn-/utbetalinger fordringer til datter i konsernkontoordning				
-46 503 461	-12 289 234			
<b>-69 223 156</b>	<b>-23 864 325</b>		<b>-78 228 657</b>	<b>-13 150 408</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
Inn-/utbetalinger gjeld til datter i konsernkontoordning				
-24 409 008	14 485 244			
-38 560 660	-38 392 059	13	-54 178 098	-56 794 340
<b>-62 969 668</b>	<b>-23 906 815</b>		<b>-54 178 098</b>	<b>-56 794 340</b>
-68 001 334	591 701		-68 253 186	-161 492
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse				
162 596 909	162 005 208		162 942 439	163 103 931
<b>94 595 575</b>	<b>162 596 909</b>		<b>94 689 253</b>	<b>162 942 439</b>

\*Forskjell mellom utbetalinger for varige driftsmidler og tilganger spesifisert i note 4 er tilganger som ikke var betalt per årsslutt.



## 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.

### 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, 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.

## PENSJONSFORPLIKTELSE

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

## 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	2023	2022
Hotel + café	118 425 548	111 375 324
Hostel	51 868 172	42 138 035
Studentboliger	172 452 161	166 714 210
Næring	16 159 961	16 407 431
Konsernintern administrasjonsavgift	17 749 420	13 428 096
<b>Sum</b>	<b>376 655 261</b>	<b>350 063 096</b>

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

Konsern	2023	2022
Hotel +restaurant	118 487 482	111 511 566
Hostel	81 491 703	71 625 280
Studentboliger	172 459 727	166 985 274
Næring	30 773 756	29 522 083
<b>Sum</b>	<b>403 212 668</b>	<b>379 644 203</b>

## Note 2 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 9.

SELSKAPETS TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER:	2023	2022
<b>A) SALG AV TJENESTER</b>		
Administrasjonshonorar	17 749 420	-13 428 096
Renteinntekter	52 929 874	-33 946 117
<b>B) KJØP AV TJENESTER</b>		
Leiekost	87 091 444	83 463 389

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER	2023	2022
Lønninger	65 421 603	56 696 268
Arbeidsgiveravgift	10 097 282	8 692 731
Pensjonskostnader	5 990 883	5 569 234
Andre ytelser	2 610 345	3 292 233
<b>Sum</b>	<b>84 120 111</b>	<b>74 250 466</b>
Sysselsatte årsverk	122	109



## 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 171 722 i 2023 slik at totale lønnskostnader er kr. 84 291 832.

## Pensjonsforpliktelser

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

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER	DAGLIG LEDER	STYRET
Styrehonorar	0	921 667
Lønn	2 048 540	1 361 390
Pensjonsutgifter	195 775	69 666
Annen godtgjørelse	9 084	19 969
<b>Sum</b>	<b>2 253 399</b>	<b>2 372 692</b>

Lønn til styret gjelder ordinær lønn for ansattrepresentanter i styre. Øvrige styremedlem har kun ytelser i form av styrehonorar.

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.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR - MORSELSKAP	2023	2022
Lovpålagt revisjon	505 756	437 400
Andre attestasjonstjenester	30 000	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	50 000	192 655
Andre tjenester utenfor revisjonen	461 350	0
<b>Sum</b>	<b>1 047 106</b>	<b>630 055</b>

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR - KONSERN	2023	2022
Lovpålagt revisjon	810 280	753 970
Andre attestasjonstjenester	45 000	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	259 000	510 448
Andre tjenester utenfor revisjonen	461 350	0
<b>Sum</b>	<b>1 575 630</b>	<b>1 264 418</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

### Morselskap

	Tomt	Bygg og tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Maskiner og anlegg	Inventar og kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	27 676 005	583 694 570	3 403 762	866 716	6 339 259	621 980 313
Tilgang	0	10 656 168	16 483 689	80 635	0	27 220 492
Avgang	0	0	0	0	0	0
Reklassifisering		1 666 588	-1 666 588			
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>27 676 005</b>	<b>596 017 325</b>	<b>18 220 863</b>	<b>947 351</b>	<b>6 339 259</b>	<b>649 200 805</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	200 801 475	0	538 693	3 226 309	204 566 478
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>27 676 005</b>	<b>395 215 850</b>	<b>18 220 863</b>	<b>408 658</b>	<b>3 112 949</b>	<b>444 634 326</b>
Årets avskrivninger	0	9 435 367	0	96 064	458 855	9 990 287
Forventet økonomisk levetid		67 år		10-20 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 01.01.2023	317 042 428	2 000 171 018	4 885 595	3 273 269	10 883 142	2 336 255 451
Tilgang	31 330 822	20 778 258	18 827 202	17 474 707	104 256	88 515 245
Avgang	0	0	0	0	0	0
Reklassifisering	85 245 497	1 666 588	-1 666 588	0	0	85 245 497
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>433 618 747</b>	<b>2 022 615 864</b>	<b>22 046 208</b>	<b>20 747 976</b>	<b>10 987 398</b>	<b>2 510 016 194</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	411 611 217	0	924 069	6 340 655	418 875 941
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>433 618 747</b>	<b>1 611 004 647</b>	<b>22 046 208</b>	<b>19 823 907</b>	<b>4 646 743</b>	<b>2 091 140 253</b>
Årets avskrivninger	0	30 276 935	0	363 441	826 617	31 466 994
Forventet økonomisk levetid		67 år		10-20 år	5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	Lineær	



## Immaterielle eiendeler konsern

	Goodwill	Leierett	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	20 306 479	106 941 449	127 247 928
Reklassifisering	0	-85 245 497	-85 245 497
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>20 306 479</b>	<b>21 695 952</b>	<b>42 002 431</b>
Akkumulerte avskrivninger	1 041 358	3 240 874	4 282 232
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>19 265 121</b>	<b>18 455 078</b>	<b>37 720 199</b>
Årets avskrivninger	520 679	498786	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.

Reklassifisering: I 2023 er det reklassifisert merverdier fra gunstig leierett til tomt da en andel av festet tomt er kjøpt i løpet av året.

## Note 5 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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	167 314 339	169 097 414	1 783 074
Fordringer	-1 400 000	-1 050 000	350 000
<b>Sum</b>	<b>165 914 340</b>	<b>168 047 414</b>	<b>2 133 074</b>
Andel i selskap med deltakerfastsetting	20 000	20 000	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>165 934 340</b>	<b>168 067 414</b>	<b>2 133 074</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>36 505 555</b>	<b>36 974 831</b>	<b>469 276</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		69 608 109	47 367 079
Permanente forskjeller		241 148	47 158
Endring i midlertidige forskjeller		2 133 074	1 413 298
Anvendelse av fremførbart underskudd		0	-15 444 651
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>71 982 332</b>	<b>33 382 884</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		15 836 113	7 344 234
Formuesskatt 2023		10 000 000	6 000 000
For lite avsatt skatt tidligere år		7 874 058	0
Endring i utsatt skattefordel		-469 276	3 086 897
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>33 240 895</b>	<b>16 431 133</b>



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	69 608 109	47 367 079
Beregnet skatt av resultat før skatt	15 313 784	10 420 757
Skatteeffekt av permanente forskjeller	53 053	10 375
For lite avsatt skatt tidligere år	7 874 059	0
Formuesskatt	10 000 000	6 000 000
<b>Sum</b>	<b>33 240 895</b>	<b>16 431 132</b>
Effektiv skattesats	47,8 %	34,7 %

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	15 836 113	7 344 234
Formuesskatt 2023	10 000 000	6 000 000
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	3 125 960	544 080
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>28 962 073</b>	<b>13 888 314</b>

## Note 6 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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	294 107 049	222 897 925	-71 209 124
Fordringer	-1 400 000	-1 050 000	350 000
Gevinst – og tapskonto	-4 188 140	-5 235 173	-1 047 033
Imaterielle eiendeler	18 455 078	104 248 468	85 793 390
<b>Sum</b>	<b>306 973 987</b>	<b>320 861 220</b>	<b>13 887 233</b>
Andel i selskap med deltakerfastsetting	20 000	20 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 916 918	0	2 916 918
Avskåret rentefradrag	-15 923 483	-15 923 483	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	15 923 483	0	-15 923 483
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>304 077 069</b>	<b>304 957 737</b>	<b>880 668</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>66 896 955</b>	<b>67 090 703</b>	<b>193 748</b>

<b>Årets skattekostnad</b>	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	53 153 725	50 018 418
Permanente forskjeller	196 074	2 074 745
Endring i midlertidige forskjeller	18 632 534	15 524 476
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-15 444 651
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>71 982 333</b>	<b>52 172 988</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	15 836 113	11 478 057
For lite avsatt skatt tidligere år	7 872 456	-7 409
Formuesskatt	10 000 000	6 000 000
Endring i utsatt skatt	-160 854	-15 878
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>33 547 715</b>	<b>17 454 770</b>

Beregning av effektiv skattesats



Resultat før skatt	53 153 723	50 018 418
Beregnet skatt av resultat før skatt	11 693 819	11 004 052
Skatteeffekt av permanente forskjeller	43 136	450 718
For lite avsatt skatt tidligere år	7 872 456	0
Formuesskatt	10 000 000	6 000 000
Andre forskjeller	3 938 304	0
<b>Sum</b>	<b>33 547 715</b>	<b>17 454 770</b>
Effektiv skattesats	63,1 %	34,9 %

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	15 836 113	11 478 057
Formuesskatt	10 000 000	6 000 000
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	3 125 960	616 389
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>28 962 073</b>	<b>18 094 447</b>

## Note 7 Egenkapital

### Morselskap

	Grunnkapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	20 000 000	6 743 491	210 656 387	237 399 878
Årets resultat	0	0	36 367 214	36 367 214
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>20 000 000</b>	<b>6 743 491</b>	<b>247 023 601</b>	<b>273 767 092</b>

### Konsern

	Grunnkapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	20 000 000	6 743 491	324 384 023	351 127 514
Årets resultat	0	0	19 606 010	19 606 010
Korreksjon	0	0	10 804	10 804
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>20 000 000</b>	<b>6 743 491</b>	<b>344 000 837</b>	<b>370 744 328</b>

## Note 8 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 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	929 816 658	929 816 658	19 564 892	24 533 476

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

	Konsernkontoordning - fordring		Konsernkontoordning - gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	94 627 303	48 123 842	150 591 231	175 000 239

## Note 10 Varer

### Morselskap

	2023	2022
Råvarer og innkjøpte halvfabrikater	498 266	445 057

Av samlet varelagerverdi for Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) per 31.12.2023 er alt vurdert til anskaffelseskost.

### Konsern

	2023	2022
Råvarer og innkjøpte halvfabrikater	498 266	478 148

## Note 11 Kundefordringer

KUNDEFORDRINGER - MORSELSKAP	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	11 885 126	7 137 293
Avsetning til tap på kundefordringer	-1 400 000	-1 050 000
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>10 485 126</b>	<b>6 087 293</b>

KUNDEFORDRINGER - KONSERN	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	13 547 476	9 247 489
Avsetning til tap på kundefordringer	-1 400 000	-1 050 000
<b>Sum</b>	<b>12 147 476</b>	<b>8 197 489</b>

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



## Note 12 Bankinnskudd og bunde midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	2 355 011	2 106 442

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 13 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

### Morselskap

<b>GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L</b>	2023	2022
Gjeld til Husbanken	735 644 458	762 188 254
Gjeld til Sparebank1 Østlandet	264 058 018	275 699 882
Gjeld til Handelsbanken	59 625 000	60 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 059 327 476</b>	<b>1 097 888 136</b>
Øvrig langsiktig gjeld*	28 247 477	27 341 156
<b>Sum</b>	<b>1 087 574 953</b>	<b>1 125 229 292</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:	801 302 813	840 946 001
-----------------------------------------------------------------------	-------------	-------------

### BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD

Tomter, bygninger	441 179 915	423 408 229
-------------------	-------------	-------------

### Pantstillelser

	2023	2022
Husbanken	295 496 000	295 496 000
Sparebank1 Østlandet	411 000 000	411 000 000
Handelsbanken	60 000 000	60 000 000
<b>Sum</b>	<b>766 496 000</b>	<b>766 496 000</b>

### Konsern

<b>GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L</b>	2023	2022
Gjeld til Husbanken	1 193 367 480	1 228 528 666
Gjeld til Sparebank1 Østlandet	347 606 305	363 569 645
Gjeld til Handelsbanken	150 339 284	153 392 856
<b>Sum</b>	<b>1 691 313 069</b>	<b>1 745 491 167</b>
Øvrig langsiktig gjeld	28 247 477	27 341 156
<b>Sum</b>	<b>1 719 560 546</b>	<b>1 772 832 323</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid:	1 275 856 902	1 329 416 790

**BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD**

Tomter, bygninger 1 944 769 053 1 935 440 528

**Pantstillelser**

Husbanken 1 444 261 000 1 448 261 000

Sparebank1 Østlandet 498 869 763 498 869 763

Handelsbanken 175 000 000 175 000 000

Oslo Kommune 23 900 23 900

**Sum 2 118 154 663 2 122 154 663**



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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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, 15. april 2024  
**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	2024-05-08 23:49

**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.