



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 168 243
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ANKERVEIEN 204 AS
Forretningsadresse: Ankerveien 204A
1359 EIKSMARKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johannes Thorsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 750 000	
Sum inntekter		1 750 000	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	526 177	
Annen driftskostnad	2	54 648	
Sum kostnader		580 825	
Driftsresultat		1 169 175	
Annen rentekostnad	3	1 343 365	
Sum finanskostnader		1 343 365	
Netto finans		-1 343 365	
Ordinært resultat før skattekostnad		-174 190	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-174 190	0
Årsresultat		-174 190	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-174 190	
Totalresultat		-174 190	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-174 190	
Sum overføringer og disponeringer	4	-174 190	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	55 849 993	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	5	55 849 993	
Sum anleggsmidler		55 849 993	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	156 331	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		16 701	
Sum fordringer		16 701	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 038 670	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 670	
Sum omløpsmidler		1 211 702	0
SUM EIENDELER		57 061 695	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	
Sum innskutt egenkapital	4	24 430	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap		174 190	
Sum opptjent egenkapital		-174 190	
Sum egenkapital	4	-149 760	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	40 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	3	17 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		57 000 000	
Sum langsiktig gjeld		57 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 035	
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld	3	204 420	
Sum kortsiktig gjeld		211 455	
Sum gjeld		57 211 455	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 061 695	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 504843

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 168 243
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ANKERVEIEN 204 AS
Forretningsadresse: Ankerveien 204A
1359 EIKSMARKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johannes Thorsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 927 168 243
ANKERVEIEN 204 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 750 000	
Sum inntekter		1 750 000	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	526 177	
Annen driftskostnad	2	54 648	
Sum kostnader		580 825	
Driftsresultat		1 169 175	
Annen rentekostnad	3	1 343 365	
Sum finanskostnader		1 343 365	
Netto finans		-1 343 365	
Ordinært resultat før skattekostnad		-174 190	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-174 190	0
Årsresultat		-174 190	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-174 190	
Totalresultat		-174 190	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-174 190	
Sum overføringer og disponeringer	4	-174 190	



Organisasjonsnr: 927 168 243
ANKERVEIEN 204 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1 55 849 993

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 1

Sum varige driftsmidler 5 55 849 993

Sum anleggsmidler 55 849 993 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6 156 331

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 16 701

Sum fordringer 16 701

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 1 038 670

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 038 670

Sum omløpsmidler 1 211 702 0

SUM EIENDELER 57 061 695 0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 30 000

Beholdning av egne aksjer 7

Annen innskutt egenkapital -5 570

Sum innskutt egenkapital 4 24 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8

Udekket tap 174 190

Sum opptjent egenkapital -174 190



Sum egenkapital	4	-149 760	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	40 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	3	17 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		57 000 000	
Sum langsiktig gjeld		57 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 035	
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld	3	204 420	
Sum kortsiktig gjeld		211 455	
Sum gjeld		57 211 455	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 061 695	0



Organisasjonsnr: 927 168 243
ANKERVEIEN 204 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSREGNSKAP 2021

Ankerveien 204 AS 927 168 243

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:
ecit



Resultatregnskap

Ankerveien 204 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021
Salgsinntekt		1 750 000
Sum driftsinntekter		1 750 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	526 177
Annen driftskostnad	2	54 648
Sum driftskostnader		580 825
Driftsresultat		1 169 175
Finansinntekter og finanskostnader		
Rentekostnad til tilknyttet selskap	3	204 420
Annen rentekostnad		1 138 945
Resultat av finansposter		-1 343 365
Ordinært resultat før skattekostnad		-174 190
Ordinært resultat		-174 190
Årsresultat		-174 190
Overføringer		
Overført til udekket tap		174 190
Sum overføringer	4	-174 190



Balanse

Ankerveien 204 AS

Eiendeler	Note	2021
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	55 849 993
Sum varige driftsmidler	5	55 849 993
Sum anleggsmidler		55 849 993
Omløpsmidler		
Lager av varer og annen beholdning	6	156 331
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		16 701
Sum fordringer		16 701
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 038 670
Sum omløpsmidler		1 211 702
Sum eiendeler		57 061 695



Balanse

Ankerveien 204 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	7	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570
Sum innskutt egenkapital	4	24 430
Opptjent egenkapital		
Udekket tap		-174 190
Sum opptjent egenkapital		-174 190
Sum egenkapital	4	-149 760
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	17 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		57 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		7 035
Annen kortsiktig gjeld	3	204 420
Sum kortsiktig gjeld		211 455
Sum gjeld		57 211 455
Sum egenkapital og gjeld		57 061 695

10.06.2022

Styret i Ankerveien 204 AS

Johannes Thorsnes
styreleder/daglig leder

Kristian Ødegaard
styremedlem

Thomas Thorsnes
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er satt opp med forutsetning om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

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

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

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

Note 1 Anleggsmidler

	Bygning	Teknisk installasjon	Tomt	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	31 006 894	2 818 809	22 550 468	56 376 171
= Anskaffelseskost 31.12.21	31 006 894	2 818 809	22 550 468	56 376 171
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	361 747	164 430		526 177
= Bokført verdi 31.12.21	30 645 147	2 654 379	22 550 468	55 849 994
Årets ordinære avskrivninger	361 747	164 430		526 177
Økonomisk levetid	50 år	10 år	IA	
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært	Ingen	

Utarbeidet av ECIT



Note 2 Lønnskostnader

Ankerveien 204 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har derfor ikke plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 0. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0. Beløpene er ekskl. merverdiavgift. Selskapet ble stiftet i 2021.

Note 3 Langsiktig gjeld

Selskapet hadde pr 31.12 aksjonærlån på kr 17 000 000 . Renter på aksjonærlånet med kr. 204 420 er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse	30 000	-5 570	0	24 430
Årets resultat			-174 190	-174 190
Pr. 31.12.2021	30 000	-5 570	-174 190	-149 760

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	40 000 000
Sum	40 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	
Faste eiendommer	55 849 993
Sum	55 849 993

Selskapets gjeld forfaller innen 5 år.

Utarbeidet av ECIT



Note 6 Varer

Selskapet planlegger utvikling av eiendommen. Utviklingskostnadene aktiveres løpende som varelager. Pr. 31.12.2021 var det påløpt kr. 156 331.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ankerveien 204 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Urbania Eiendom AS	50	50,0
Sorgenfri Holding AS	25	25,0
Texas Holding AS	25	25,0
Totalt antall aksjer	100	100,0

Note 8 Fortsatt drift

Selskapet er et utviklingsselskap som arbeider med eiendomsutvikling. Det drives utleie av bygning i påvente av planlegging og regulering for eiendommen. Selskapet mener det foreligger merverdier i selskapets eiendom og planer for eiendommen. I tillegg mener selskapet at nåværende drift etter etableringsåret 2021 vil medføre en styrking av egenkapitalen. Selskapets aksjonærer er også kreditorer i selskapet og de er innstilt på å fortsette å finansiere selskapet i utviklingsfasen. basert på ovenstående legges fortsatt drift til grunn ved avlegging av regnskapet for 2021.



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-174 190	0
Permanente forskjeller	-5 570	0
Endring i midlertidige forskjeller	-375 841	0
Skattepliktig inntekt	-555 601	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	375 841	0	-375 841
Sum	375 841	0	-375 841
Akkumulert fremførbart underskudd	-555 601	0	555 601
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	179 760	0	-179 760
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

**ANSVARLIGE REVISORER:**

STATSAUTORISERT REVISOR FRODE G. HANSEN
STATSAUTORISERT REVISOR STALE RAASTAD
STATSAUTORISERT REVISOR KAY VIDAR THOMASSEN



FGH REVISJON AS • GODKJENT REVISJONSSKIP • REVISORREGISTERNR. 959 152 446 • FORETAKSNR. NO 959 152 446 MVA
FLORSGT. 2a, 3211 SANDEFJORD • TELEFON: 33 42 64 20 • E-MAIL: post@fghrevisjon.no
HJEMMESIDE: www.fghrevisjon.no

Til generalforsamlingen i Ankerveien 204 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ankerveien 204 AS sitt årsregnskap som viser ett underskudd på kr. 174.190 og en negativ egenkapital på kr. 149.760. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



REVISORREGISTERNR. 959 152 446

REVISJONSBE.
Ankerveien 204 AS



BankID Signing
Ståle Raastad Hansen
2022-06-21

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokføringskikk i Norge.

Sandefjord, 10. juni 2022
FGH Revisjon AS

Ståle Raastad Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)