



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 210 292
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital UREF AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Øystein Arnulf Landvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.02.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	12 372 746	15 337 514
Sum inntekter		12 372 746	15 337 514
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 155 479	3 541 314
Annen driftskostnad	3,9	2 936 945	3 570 896
Sum kostnader		6 092 424	7 112 211
Driftsresultat		6 280 322	8 225 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		312 208	281 221
Annen renteinntekt		1 614	864
Sum finansinntekter		313 822	282 085
Rentekostnad til foretak i samme konsern		302 353	286 783
Annen rentekostnad		1 074	3 671
Sum finanskostnader		303 427	290 455
Netto finans		10 395	-8 370
Ordinært resultat før skattekostnad		6 290 717	8 216 934
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 383 958	1 807 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 906 759	6 409 208
Årsresultat		4 906 759	6 409 208
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 906 759	6 409 208
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	6 431 663	8 218 475
Udekket tap	5	-1 524 904	-316 920
Overføringer annen egenkapital	5		-1 492 346
Sum overføringer og disponeringer		4 906 759	6 409 208



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	47 397 650	50 415 587
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,7,8	256 667	
Sum varige driftsmidler		47 654 317	50 415 587
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	13 410 779	9 623 109
Sum finansielle anleggsmidler		13 410 779	9 623 109
Sum anleggsmidler		61 065 096	60 038 696
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 883	60 212
Andre kortsiktige fordringer		180 288	1 202 830
Konsernfordringer	10	136 976	228 627
Sum fordringer		329 147	1 491 669
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 631 022	442 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 631 022	442 970
Sum omløpsmidler		2 960 169	1 934 639
SUM EIENDELER		64 025 264	61 973 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	836 200	836 200
Overkurs	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	37 119 361	37 119 361
Sum innskutt egenkapital		38 055 561	38 055 561
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 841 824	316 920
Sum opptjent egenkapital		-1 841 824	-316 920
Sum egenkapital		36 213 737	37 738 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	4 029 903	4 460 004
Sum avsetninger for forpliktelser		4 029 903	4 460 004
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	15 126 869	8 277 403
Sum annen langsiktig gjeld		15 126 869	8 277 403
Sum langsiktig gjeld		19 156 772	12 737 407
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 313	120 051
Kortsiktig konserngjeld	10	8 427 442	11 252 349
Annen kortsiktig gjeld			124 886
Sum kortsiktig gjeld		8 654 755	11 497 286
Sum gjeld		27 811 527	24 234 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 025 264	61 973 334



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 187070

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 210 292
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital UREF AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Øystein Arnulf Landvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.04.2021

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: 985 210 292
ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	12 372 746	15 337 514
Sum inntekter		12 372 746	15 337 514
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 155 479	3 541 314
Annen driftskostnad	3,9	2 936 945	3 570 896
Sum kostnader		6 092 424	7 112 211
Driftsresultat		6 280 322	8 225 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		312 208	281 221
Annen renteinntekt		1 614	864
Sum finansinntekter		313 822	282 085
Rentekostnad til foretak i samme konsern		302 353	286 783
Annen rentekostnad		1 074	3 671
Sum finanskostnader		303 427	290 455
Netto finans		10 395	-8 370
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 383 958	1 807 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 906 759	6 409 208
Årsresultat		4 906 759	6 409 208
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 906 759	6 409 208
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	6 431 663	8 218 475
Udekket tap	5	-1 524 904	-316 920
Overføringer annen egenkapital	5		-1 492 346
Sum overføringer og disponeringer		4 906 759	6 409 208



Sum innskutt egenkapital		38 055 561	38 055 561
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 841 824	316 920
Sum opptjent egenkapital		-1 841 824	-316 920
Sum egenkapital		36 213 737	37 738 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	4 029 903	4 460 004
Sum avsetninger for forpliktelser		4 029 903	4 460 004
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	15 126 869	8 277 403
Sum annen langsiktig gjeld		15 126 869	8 277 403
Sum langsiktig gjeld		19 156 772	12 737 407
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 313	120 051
Kortsiktig konserngjeld	10	8 427 442	11 252 349
Annen kortsiktig gjeld			124 886
Sum kortsiktig gjeld		8 654 755	11 497 286
Sum gjeld		27 811 527	24 234 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 025 264	61 973 334



Organisasjonsnr: 985 210 292
ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	83620.00	10.00	836200.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ankerkvartalet Holding AS	83620.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	83620.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

i ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS

ble avholdt den 15. mars 2021 ved mailsirkulasjon.

Til stede var:

Bjørn Henningsen

100 % av selskapets aksjonærer var dermed representert på generalforsamlingen.

I tillegg møtte Torgeir Røstberg.

Til behandling forelå:

1. Godkjenning av innkalling

Innkalling og agenda ble godkjent idet aksjonærene samtykket i fravikelse fra aksjelovens bestemmelser om innkallingsfrist og utsendelse av dokumenter.

2. Valg av møteleder

Bjørn Henningsen ble valgt til å lede møte.

3. Valg av representant til å medundertegne protokollen

Torgeir Røstberg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

4. Godkjenning av årsregnskap

Generalforsamlingen vedtok årsregnskapet for 2020, herunder selskapets overføringer og disponeringer.

5. Godkjenning av revisjonshonorar for 2020

Generalforsamlingen vedtok at honorar til revisor dekkes etter regning.

Det forelå ingen flere saker til behandling. Alle vedtak var enstemmige. Generalforsamlingen ble hevet.

Oslo, 15. mars 2021

 bankID
SIGNERT
16.03.2021
Henningsen, Bjørn

Bjørn Henningsen

 bankID
SIGNERT
15.03.2021
Røstberg, Torgeir

Torgeir Røstberg



**Årsregnskap 2020
for**

Romsøegården Eiendom AS

Foretaksnr. 985210292



Romsøegården Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	12 372 746	15 337 514
Sum driftsinntekter		12 372 746	15 337 514
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 155 479	3 541 314
Annen driftskostnad	3,9	2 936 945	3 570 896
Sum driftskostnader		6 092 424	7 112 211
DRIFTSRESULTAT		6 280 322	8 225 303
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		312 208	281 221
Annen renteinntekt		1 614	864
Sum finansinntekter		313 822	282 085
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		302 353	286 783
Annen rentekostnad		1 074	3 671
Sum finanskostnader		303 427	290 455
NETTO FINANSPOSTER		10 395	(8 370)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		6 290 717	8 216 934
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 383 958	1 807 725
ORDINÆRT RESULTAT		4 906 759	6 409 208
ÅRSRESULTAT		4 906 759	6 409 208
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	5	6 431 663	8 218 475
Overføringer annen egenkapital	5	0	(1 492 346)
Fremføring av udekket tap	5	(1 524 904)	(316 920)
SUM OVERF. OG DISP.		4 906 759	6 409 208



Romsøegården Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	47 397 650	50 415 587
Driftsøstø, inventar, verktøy, kontorm.	2,7,8	256 667	0
Sum varige driftsmidler		47 654 317	50 415 587
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	13 410 779	9 623 109
Sum finansielle anleggsmidler		13 410 779	9 623 109
SUM ANLEGGSMIDLER		61 065 096	60 038 696
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		11 883	60 212
Fordringer på konsernselskap	10	136 976	228 627
Andre kortsiktige fordringer		180 288	1 202 830
Sum fordringer		329 147	1 491 669
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 631 022	442 970
SUM OMLØPSMIDLER		2 960 169	1 934 639
SUM EIENDELER		64 025 264	61 973 334

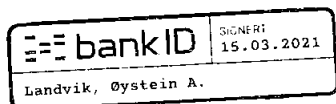
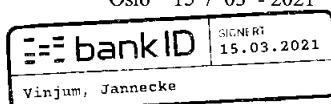


Romsøegården Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	836 200	836 200
Overkurs	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	37 119 361	37 119 361
Sum innskutt egenkapital		38 055 561	38 055 561
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(1 841 824)	(316 920)
Sum opptjent egenkapital		(1 841 824)	(316 920)
SUM EGENKAPITAL		36 213 737	37 738 641
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	4 029 903	4 460 004
Sum avsetning for forpliktelser		4 029 903	4 460 004
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	15 126 869	8 277 403
Sum annen langsiktig gjeld		15 126 869	8 277 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 156 772	12 737 407
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		227 313	120 051
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	8 427 442	11 252 349
Annen kortsiktig gjeld		0	124 887
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 654 755	11 497 286
SUM GJELD		27 811 527	24 234 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 025 264	61 973 334

Oslo 15 / 03 - 2021

Øystein Arnulf Landvik
Styrets lederJannecke Vinjum
StyremedlemTorgeir Røstberg
Styremedlem



Romsøegården Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegiort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretnings- bygg	Teknisk installasjon	Innredning/ inventar	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	302 455	32 006 270	18 422 682	50 654 359	421 252	101 807 018
Tilgang	394 209	0	0	280 000	0	674 209
Avgang	-280 000	0	0	0	0	-280 000
Anskaffelseskost 31.12	416 664	32 006 270	18 422 682	50 934 359	421 252	102 201 227
Akk avskrivninger 01.01	0	17 905 032	8 183 535	25 302 864	0	51 391 431
Akk avskrivninger 31.12	0	18 332 342	8 840 524	27 374 045	0	54 546 910
Bokført verdi 31.12.	416 664	13 673 928	9 582 158	23 560 316	421 252	47 654 317
Årets avskrivninger		427 310	656 989	2 071 180		3 155 479
Økonomisk levetid		75	5-25 år	2-32 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		



Romsøegården Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2020	2019
Ordinær revisjon	26 518	28 430
Annen bistand	0	0
Sum	26 518	28 430

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 83 620 aksjer á kr. 10, totalt kr. 836 200. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Ankerkvartalet Holding AS	83 620	100 %
Sum	83 620	100 %

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund II Holding AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital		Udekket tap	Sum
		Overkurs			
Egenkapital 01.01	836 200	100 000	37 119 361	-316 921	37 738 641
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-6 431 663	-6 431 663
Årets resultat	0	0	0	4 906 759	4 906 759
Egenkapital 31.12.	836 200	100 000	37 119 361	-1 841 824	36 213 737

Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	6 290 717	8 216 934
Endring i midlertidige forskjeller	1 955 005	2 319 572
Avgitt konsernbidrag	-8 245 722	-10 536 506
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Beregnet skatt avgitt konsernbidrag	1 814 059	2 318 031
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-430 101	-510 306
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	1 383 958	1 807 725

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2020	2019
Årets betalbar skatt	1 814 059	2 318 031
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	-1 814 059	-2 318 031
Sum betalbar skatt	0	0

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Driftsmidler	18 302 204	20 253 324	1 951 120
Fordringer	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	15 541	19 426	3 885
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	18 317 745	20 272 750	1 955 005

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	4 029 903	4 460 004	430 101
---	------------------	------------------	----------------

Avgitt konsernbidrag	2020	2019
Brutto konsernbidrag	8 245 722	10 536 506
Betalbar skatt	-1 814 059	-2 318 031
Netto konsernbidrag	6 431 663	8 218 475



Romsøegården Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 7 Pantstillelser

	2020	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	47 654 317	50 415 587

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån morselskapet Ankerkvartalet Holding AS har i kredittinstitusjoner.

Note 8 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 9 Nærstående parter

UNION Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltingsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	136 976	228 627	13 410 779	9 623 109
Sum	136 976	228 627	13 410 779	9 623 109

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	8 427 442	11 252 349	15 126 869	8 277 403
Sum	8 427 442	11 252 349	15 126 869	8 277 403

Note 11 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid-19. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere. Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Romsøegården Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Romsøegården Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 906 759. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 International Standards on Auditing (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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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:
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: ACM44-E66LA-XDJL1-N2WOS-72517-8V663



Revisors beretning 2020 for Romsøegården Eiendom AS



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.

Oslo, 15. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ACM44-E66LA-XDJ1-1-N2WOS-72517-8V663



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-16 11:18:37Z



Penneo Dokumentnøkkel: ACM44-E66LA-XDJL1-N2JWOS-725I7-8V6G3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>