



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 210 292
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Domkirkeplassen 3
4006 STAVANGER

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: Øyvind Mikalsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	13 672 116	12 372 746
Sum inntekter		13 672 116	12 372 746
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 297 616	3 155 479
Annen driftskostnad	3,4	4 041 632	2 936 945
Sum kostnader		7 339 248	6 092 424
Driftsresultat		6 332 868	6 280 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		321 477	312 208
Annen renteinntekt			1 614
Sum finansinntekter		321 477	313 822
Rentekostnad til foretak i samme konsern		356 938	302 353
Annen rentekostnad		3 341	1 074
Sum finanskostnader		360 279	303 427
Netto finans		-38 802	10 395
Ordinært resultat før skattekostnad		6 294 066	6 290 717
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 385 309	1 383 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 908 757	4 906 759
Årsresultat		4 908 757	4 906 759
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 908 757	4 906 759
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	6 351 820	6 431 663
Udekket tap	6		-1 524 904
Overføringer annen innskutt egenkapital	6	-1 443 063	
Sum overføringer og disponeringer		4 908 757	4 906 759



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	48 777 311	47 397 650
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,7,8	332 768	256 667
Sum varige driftsmidler		49 110 079	47 654 317
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9	13 410 779	13 410 779
Sum finansielle anleggsmidler		13 410 779	13 410 779
Sum anleggsmidler		62 520 858	61 065 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			11 883
Andre kortsiktige fordringer		894 263	180 288
Konsernfordringer	9	160 562	136 976
Sum fordringer		1 054 825	329 147
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		192 929	2 631 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 929	2 631 022
Sum omløpsmidler		1 247 754	2 960 169
SUM EIENDELER		63 768 612	64 025 264

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	836 200	836 200
Overkurs	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	33 834 474	37 119 361
Sum innskutt egenkapital		34 770 674	38 055 561
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			1 841 824
Sum opptjent egenkapital			-1 841 824
Sum egenkapital		34 770 674	36 213 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 623 673	4 029 903
Sum avsetninger for forpliktelser		3 623 673	4 029 903
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	14 571 448	15 126 869
Sum annen langsiktig gjeld		14 571 448	15 126 869
Sum langsiktig gjeld		18 195 121	19 156 772
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 428 721	227 313
Kortsiktig konserngjeld	9	9 318 791	8 427 442
Annen kortsiktig gjeld		55 304	
Sum kortsiktig gjeld		10 802 816	8 654 755
Sum gjeld		28 997 937	27 811 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 768 612	64 025 264



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 112180

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: 01.01.2021 - 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: Øyvind Mikalsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2022

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, 03.02.2022

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: 985 210 292
ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	13 672 116	12 372 746
Sum inntekter		13 672 116	12 372 746
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 297 616	3 155 479
Annen driftskostnad	3,4	4 041 632	2 936 945
Sum kostnader		7 339 248	6 092 424
Driftsresultat		6 332 868	6 280 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		321 477	312 208
Annen renteinntekt			1 614
Sum finansinntekter		321 477	313 822
Rentekostnad til foretak i samme konsern		356 938	302 353
Annen rentekostnad		3 341	1 074
Sum finanskostnader		360 279	303 427
Netto finans		-38 802	10 395
Ordinært resultat før skattekostnad		6 294 066	6 290 717
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 385 309	1 383 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 908 757	4 906 759
Årsresultat		4 908 757	4 906 759
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 908 757	4 906 759
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	6 351 820	6 431 663
Udekket tap	6		-1 524 904
Overføringer annen innskutt egenkapital	6	-1 443 063	
Sum overføringer og disponeringer		4 908 757	4 906 759



Organisasjonsnr: 985 210 292
ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	48 777 311	47 397 650
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,7,8	332 768	256 667
Sum varige driftsmidler		49 110 079	47 654 317

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	9	13 410 779	13 410 779
Sum finansielle anleggsmidler		13 410 779	13 410 779

Sum anleggsmidler		62 520 858	61 065 096
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			11 883
Andre kortsiktige fordringer		894 263	180 288
Konsernfordringer	9	160 562	136 976
Sum fordringer		1 054 825	329 147

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		192 929	2 631 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 929	2 631 022

Sum omløpsmidler		1 247 754	2 960 169
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		63 768 612	64 025 264
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	836 200	836 200
Overkurs	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	33 834 474	37 119 361



Sum innskutt egenkapital		34 770 674	38 055 561
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			1 841 824
Sum opptjent egenkapital			-1 841 824
Sum egenkapital		34 770 674	36 213 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 623 673	4 029 903
Sum avsetninger for forpliktelses		3 623 673	4 029 903
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	14 571 448	15 126 869
Sum annen langsiktig gjeld		14 571 448	15 126 869
Sum langsiktig gjeld		18 195 121	19 156 772
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 428 721	227 313
Kortsiktig konserngjeld	9	9 318 791	8 427 442
Annen kortsiktig gjeld		55 304	
Sum kortsiktig gjeld		10 802 816	8 654 755
Sum gjeld		28 997 937	27 811 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 768 612	64 025 264



Organisasjonsnr: 985 210 292
ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

i ROMSØEGÅRDEN EIENDOM AS

ble avholdt den 27. januar 2022 ved mailsirkulasjon.

Til stede var:

Lars Landmark på vegne av SVG Property AS.

100 % av selskapets aksjonærer var dermed representert på generalforsamlingen.

I tillegg møtte Øyvind Mikalsen.

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

Lars Landmark ble valgt til å lede møte.

3. Valg av representant til å medundertegne protokollen

Øyvind Landmark ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

4. Godkjenning av årsregnskap

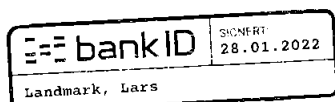
Generalforsamlingen vedtok årsregnskapet for 2021, herunder selskapets overføringer og disponeringer.

5. Godkjenning av revisjonshonorar for 2021

Generalforsamlingen vedtok at honorar til revisor dekkes etter regning.

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

Oslo, 27. januar 2022



Lars Landmark



Øyvind Mikalsen



**Årsregnskap 2021
for**

Romsøegården Eiendom AS

Foretaksnr. 985210292



Romsøegården Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	13 672 116	12 372 746
Sum driftsinntekter		13 672 116	12 372 746
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 297 616	3 155 479
Annen driftskostnad	3,4	4 041 632	2 936 945
Sum driftskostnader		7 339 248	6 092 424
DRIFTSRESULTAT		6 332 868	6 280 322
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		321 477	312 208
Annen renteinntekt		0	1 614
Sum finansinntekter		321 477	313 822
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		356 938	302 353
Annen rentekostnad		3 341	1 074
Sum finanskostnader		360 279	303 427
NETTO FINANSPOSTER		(38 802)	10 395
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		6 294 066	6 290 717
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 385 309	1 383 958
ORDINÆRT RESULTAT		4 908 757	4 906 759
ÅRSRESULTAT		4 908 757	4 906 759
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	6	6 351 820	6 431 663
Overføringer annen innskutt egenkapital	6	(1 443 063)	0
Fremføring av udekket tap	6	0	(1 524 904)
SUM OVERF. OG DISP.		4 908 757	4 906 759



Romsøegården Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	48 777 311	47 397 650
Driftsøstøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,7,8	332 768	256 667
Sum varige driftsmidler		49 110 079	47 654 317
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9	13 410 779	13 410 779
Sum finansielle anleggsmidler		13 410 779	13 410 779
SUM ANLEGGSMIDLER		62 520 858	61 065 096
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	11 883
Fordringer på konsernselskap	9	160 562	136 976
Andre kortsiktige fordringer		894 263	180 288
Sum fordringer		1 054 825	329 147
Bankinnskudd, kontanter o.l.		192 929	2 631 022
SUM OMLØPSMIDLER		1 247 754	2 960 169
SUM EIENDELER		63 768 612	64 025 264

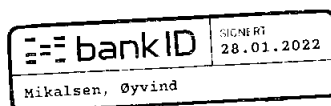


Romsøegården Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	836 200	836 200
Overkurs	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	33 834 474	37 119 361
Sum innskutt egenkapital		34 770 674	38 055 561
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	(1 841 824)
Sum opptjent egenkapital		0	(1 841 824)
SUM EGENKAPITAL		34 770 674	36 213 737
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	3 623 673	4 029 903
Sum avsetning for forpliktelser		3 623 673	4 029 903
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	9	14 571 448	15 126 869
Sum annen langsiktig gjeld		14 571 448	15 126 869
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 195 121	19 156 772
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 428 721	227 313
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	9 318 791	8 427 442
Annen kortsiktig gjeld		55 304	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 802 816	8 654 755
SUM GJELD		28 997 937	27 811 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 768 612	64 025 264

Oslo 27/1 - 2022



Øyvind Mikalsen
styreleder/enestyre



Romsøegården Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

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	416 664	32 006 270	18 422 682	50 934 359	421 252	102 201 227
Tilgang	4 753 378	0	0	4 783 421	0	9 536 798
Avgang	-4 783 421	0	0	0	0	-4 783 421
Anskaffelseskost 31.12	386 621	32 006 270	18 422 682	55 717 780	421 252	106 954 605
Akk avskrivninger 01.01	0	18 332 342	8 840 524	27 374 045	0	54 546 910
Akk avskrivninger 31.12	0	18 759 652	9 497 513	29 587 361	0	57 844 526
Bokført verdi 31.12.	386 621	13 246 618	8 925 169	26 130 419	421 252	49 110 079
Årets avskrivninger		427 310	656 989	2 213 317		3 297 616
Økonomisk levetid		75	5-25 år	2-32 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		



Romsøegården Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

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)	2021	2020
Ordinær revisjon	27 558	26 518
Annen bistand	0	0
Sum	27 558	26 518

Note 4 Nærstående parter

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

Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2021	2020
Resultat før skatter	6 294 066	6 290 717
Endring i midlertidige forskjeller	1 846 502	1 955 005
Permanente forskjeller	2 791	
Avgitt konsernbidrag	-8 143 359	-8 245 722
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2021	2020
Beregnet skatt avgitt konsernbidrag	1 791 539	1 814 059
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-406 230	-430 101
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	1 385 309	1 383 958

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2021	2020
Årets betalbar skatt	1 791 539	1 814 059
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	-1 791 539	-1 814 059
Sum betalbar skatt	0	0

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2021	2020	Endring
Driftsmidler	16 458 810	18 302 204	1 843 394
Fordringer	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	12 433	15 541	3 108
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	16 471 243	18 317 745	1 846 502

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	3 623 673	4 029 903	406 230
---	------------------	------------------	----------------

Avgitt konsernbidrag	2021	2020
Brutto konsernbidrag	8 143 359	8 245 722
Betalbar skatt	-1 791 539	-1 814 059
Netto konsernbidrag	6 351 820	6 431 663

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital		Sum
			egenkapital	Udekket tap	
Egenkapital 01.01	836 200	100 000	37 119 361	-1 841 824	36 213 737
Avgitt konsernbidrag	0	0	-6 351 820	0	-6 351 820
Årets resultat	0	0	3 066 933	1 841 824	4 908 757
Egenkapital 31.12.	836 200	100 000	33 834 474	0	34 770 674

Note 7 Pantstillelser

	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	49 110 079	47 654 317

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



Romsøegården Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 8 Finansiell markedsrisiko

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

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	160 562	136 976	13 410 779	13 410 779
Sum	160 562	136 976	13 410 779	13 410 779

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	9 318 791	8 427 442	14 571 448	15 126 869
Sum	9 318 791	8 427 442	14 571 448	15 126 869

Note 10 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
Ankerkvarftet 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 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

Ruseløkkveien 30, 0251 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

Til generalforsamlingen i Romsøegården Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Romsøegården Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 908 757. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 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.

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 Dokumentnøkkel: ZX2Y6-ATD0E-JF8FE-YEBNN-QITY2-3800M



Revisors beretning 2021 for Romsøegården Eiendom AS



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

Oslo, 27. januar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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 AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-01-30 09:55:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZX2Y6-ATD0E-Jf8FE-YEBNN-QTTY2-3800M

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>