



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 512 970  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ANKERKVARTALET HOLDING AS  
Forretningsadresse: Domkirkeplassen 3  
4006 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	999 301	366 057
Sum kostnader		999 301	366 057
<b>Driftsresultat</b>		<b>-999 301</b>	<b>-366 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3,4	25 072 788	25 125 241
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 815 948	1 717 498
Annen renteinntekt		248	3 466
Sum finansinntekter		26 888 984	26 846 205
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	87 642	20 038
Annen rentekostnad		18 890 779	20 946 177
Annen finanskostnad			1 521 450
Sum finanskostnader		18 978 421	22 487 665
<b>Netto finans</b>		<b>7 910 563</b>	<b>4 358 540</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 911 262</b>	<b>3 992 483</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 520 478	878 346
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 390 785</b>	<b>3 114 137</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 390 785</b>	<b>3 114 137</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 390 785</b>	<b>3 114 137</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	5 390 784	3 114 137
Sum overføringer og disponeringer		5 390 784	3 114 137



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6,7,8	1 097 356 660	1 097 356 660
Lån til foretak i samme konsern	4	71 461 269	73 677 030
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 168 817 928</b>	<b>1 171 033 689</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 168 817 928</b>	<b>1 171 033 689</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4	25 592 563	25 990 159
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 592 563</b>	<b>25 990 159</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		76 686	5 133 082
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>76 686</b>	<b>5 133 082</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 669 250</b>	<b>31 123 241</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 194 487 178</b>	<b>1 202 156 931</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,9	270 000	240 000
Overkurs	5	442 428 750	438 558 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>442 698 750</b>	<b>438 798 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	5	2 217 441	2 217 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 217 441</b>	<b>2 217 441</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>444 916 192</b>	<b>441 016 192</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	732 067 500	751 083 500
Langsiktig konserngjeld	4	5 664 559	1 672 076
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>737 732 059</b>	<b>752 755 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>737 732 059</b>	<b>752 755 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 750	52 660
Kortsiktig konserngjeld	4	6 947 670	4 012 521
Annen kortsiktig gjeld		4 847 507	4 319 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 838 927</b>	<b>8 385 163</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>749 570 986</b>	<b>761 140 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 194 487 178</b>	<b>1 202 156 931</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 112164

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 512 970  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ANKERKVARTALET HOLDING AS  
Forretningsadresse: v/Union Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: 919 512 970  
ANKERKVARTALET HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	999 301	366 057
Sum kostnader		999 301	366 057
<b>Driftsresultat</b>		-999 301	-366 057
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3,4	25 072 788	25 125 241
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 815 948	1 717 498
Annen renteinntekt		248	3 466
Sum finansinntekter		26 888 984	26 846 205
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	87 642	20 038
Annen rentekostnad		18 890 779	20 946 177
Annen finanskostnad			1 521 450
Sum finanskostnader		18 978 421	22 487 665
<b>Netto finans</b>		7 910 563	4 358 540
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		6 911 262	3 992 483
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 520 478	878 346
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		5 390 785	3 114 137
<b>Årsresultat</b>		5 390 785	3 114 137
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		5 390 785	3 114 137
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	5 390 784	3 114 137
Sum overføringer og disponeringer		5 390 784	3 114 137



Organisasjonsnr: 919 512 970  
ANKERKVARTALET HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6,7,8		1 097 356 660	1 097 356 660
Lån til foretak i samme konsern	4	71 461 269	73 677 030
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 168 817 928</b>	<b>1 171 033 689</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 168 817 928</b>	<b>1 171 033 689</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer	4	25 592 563	25 990 159
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 592 563</b>	<b>25 990 159</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		76 686	5 133 082
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>76 686</b>	<b>5 133 082</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 669 250</b>	<b>31 123 241</b>

**SUM EIENDELER** 1 194 487 178 1 202 156 931

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5,9	270 000	240 000
Overkurs	5	442 428 750	438 558 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>442 698 750</b>	<b>438 798 750</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	2 217 441	2 217 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 217 441</b>	<b>2 217 441</b>

**Sum egenkapital** 444 916 192 441 016 192

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	732 067 500	751 083 500
Langsiktig konserngjeld	4	5 664 559	1 672 076
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>737 732 059</b>	<b>752 755 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>737 732 059</b>	<b>752 755 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 750	52 660
Kortsiktig konserngjeld	4	6 947 670	4 012 521
Annen kortsiktig gjeld		4 847 507	4 319 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 838 927</b>	<b>8 385 163</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>749 570 986</b>	<b>761 140 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 194 487 178</b>	<b>1 202 156 931</b>



Organisasjonsnr: 919 512 970  
ANKERKVARTALET HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<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



**Årsregnskap 2021  
for  
Ankerkvartalet Holding AS**

**Foretaksnr. 919512970**



## Ankerkvartalet Holding AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	999 301	366 057
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>999 301</b>	<b>366 057</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(999 301)</b>	<b>(366 057)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3,4	25 072 788	25 125 241
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	1 815 948	1 717 498
Annen renteinntekt		248	3 466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 888 984</b>	<b>26 846 205</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	87 642	20 038
Annen rentekostnad		18 890 779	20 946 177
Annen finanskostnad		0	1 521 450
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 978 421</b>	<b>22 487 665</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>7 910 563</b>	<b>4 358 540</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 911 262</b>	<b>3 992 483</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 520 478	878 346
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>5 390 785</b>	<b>3 114 137</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 390 785</b>	<b>3 114 137</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	5 390 784	3 114 137
Overføringer annen egenkapital	5	0	0
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>5 390 785</b>	<b>3 114 137</b>



Ankerkvartalet Holding AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6,7,8	1 097 356 660	1 097 356 660
Lån til foretak i samme konsern	4	71 461 269	73 677 030
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 168 817 928</b>	<b>1 171 033 689</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 168 817 928</b>	<b>1 171 033 689</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	4	25 592 563	25 990 159
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 592 563</b>	<b>25 990 159</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		76 687	5 133 082
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>25 669 250</b>	<b>31 123 241</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 194 487 178</b>	<b>1 202 156 931</b>

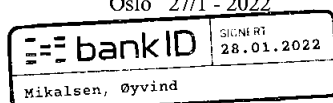


Ankerkvartalet Holding AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,9	270 000	240 000
Overkurs	5	442 428 751	438 558 751
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>442 698 751</b>	<b>438 798 751</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	2 217 441	2 217 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 217 441</b>	<b>2 217 441</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>444 916 192</b>	<b>441 016 192</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	732 067 500	751 083 500
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	5 664 559	1 672 076
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>737 732 059</b>	<b>752 755 576</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>737 732 059</b>	<b>752 755 576</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		43 750	52 660
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	6 947 670	4 012 521
Annen kortsiktig gjeld		4 847 507	4 319 982
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 838 927</b>	<b>8 385 163</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>749 570 986</b>	<b>761 140 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 194 487 178</b>	<b>1 202 156 931</b>

Oslo 27/1 - 2022



Øyvind Mikalsen  
styreleder/enestyre



## Ankerkvartalet Holding 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

Eventuelle 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 nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Investeringer i datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden. 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.

#### Aktiverte renter

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

### Note 1 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenestepensjon

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

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

#### Godtgjørelse til revisor (eks mva)

	2021	2020
Ordinær revisjon	30 250	14 625
Annen bistand	8 574	5 969
<b>Sum</b>	<b>38 824</b>	<b>20 594</b>

### Note 2 Nærstående parter

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



## Ankerkvartalet Holding AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 3 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2021	2020
Resultat før skatter	6 911 262	3 992 483
Permanente forskjeller - resultatført konsernbidrag	-25 072 788	-25 125 241
Mottatt konsernbidrag	25 072 788	25 125 241
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Ytet konsernbidrag	-6 911 262	-3 992 483
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2021	2020
Beregnet skatt av avgitt konsernbidrag	1 520 478	878 346
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0
<b>Sum årets skattekostnad / (inntekt)</b>	<b>1 520 478</b>	<b>878 346</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2021	2020
Årets betalbar skatt	1 520 478	878 346
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	-1 520 478	-878 346
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2021	2020	Endring
Fordringer	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	0	0	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	0	0	0
--------------------------------------	---	---	---

Mottatt konsernbidrag	2021	2020
Brutto konsernbidrag inntektsført som finansinntekt	25 072 788	25 125 241
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>25 072 788</b>	<b>25 125 241</b>

Avgitt konsernbidrag	2021	2020
Brutto konsernbidrag	6 911 262	3 992 483
Betalbar skatt	-1 520 478	-878 346
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>5 390 784</b>	<b>3 114 137</b>

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	25 592 563	25 990 159	71 461 269	73 677 030
<b>Sum</b>	<b>25 592 563</b>	<b>25 990 159</b>	<b>71 461 269</b>	<b>73 677 030</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	6 947 670	4 012 521	5 664 559	1 672 076
<b>Sum</b>	<b>6 947 670</b>	<b>4 012 521</b>	<b>5 664 559</b>	<b>1 672 076</b>

### Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital		Sum
			2021	2020	
Egenkapital 01.01	240 000	438 558 751	2 217 441	441 016 192	
Kapitalforhøyelse	30 000	3 870 000	0	3 900 000	
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 390 784	-5 390 784	
Årets resultat	0	0	5 390 785	5 390 785	
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>270 000</b>	<b>442 428 751</b>	<b>2 217 441</b>	<b>444 916 192</b>	

### Note 6 Virksomhetsområde

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

### Note 7 Langsiktig gjeld/pantstillelser

Selskapet har langsiktig gjeld på kr 760 725 000 til Danske Bank. Det er førsteprioritets sikkerhet i:  
- 100% av aksjene i datterselskapene Ankerbygget AS, Haakon VII's gate 9 AS, Haakon VII's gate 9 Utleie AS og Romsøegården Eiendom AS.  
- fast eiendom i datterselskapene Ankerbygget AS, Haakon VII's gate 9 AS, Haakon VII's gate 9 Utleie AS og Romsøegården Eiendom AS fordelt med kr 1 500 000 000 pr eiendom.

Kr 760 725 000 tilbakebetales med kvartalsvise avdrag på kr 4 754 000, og forfaller i sin helhet med kr 717 805 500 den 06.10.2022.



## Ankerkvartalet Holding AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 8 Aksjer i datterselskap

Selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Ankerbygget AS	100 %	Oslo	143 497 688	-1 366 845
Haakon VII's gate 9 AS	100 %	Oslo	48 783 184	949 566
Haakon VII's gate 9 Utleie AS	100 %	Oslo	30 638 156	6 216 875
Romsøegården Eiendom AS	100 %	Oslo	34 770 674	4 908 757

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 30 aksjer á kr. 9 000, totalt kr. 270 000. 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
UNION Real Estate Fund II Holding AS	30	100 %
<b>Sum</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>

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

### Note 10 Finansiell markedsrisiko

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

### 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.



## PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

### i ANKERKVARTALET HOLDING 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 Mikalsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

#### 4. Godkjenning av årsregnskap

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

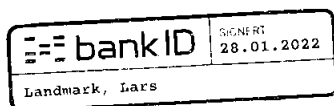
#### 5. Godkjenning av revisjonshonorar for 2021

Generalforsamlingen vedtok at honorar til revisor dekkes etter regning.

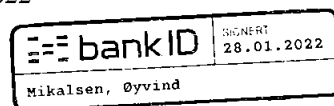
\*\*\*

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

Oslo, 27. januar 2022



Lars Landmark



Øyvind Mikalsen



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](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Ankerkvartalet Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ankerkvartalet Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 390 785. 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 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 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: JUD6-51VY7-WSP6E-JEAB-KG3U7-GX00F



Revisors beretning 2021 for Ankerkvarålet Holding 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 Dokumentnøkkel: JJU26-51VY7-WSP6E-JE1AB-KG3U7-GX00F



## 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: JJU26-51VY7-WSP6E-JE1AB-KG3U7-GX00F

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>