



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 778 085
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNIVERSITETSGATA 2 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' Gate 14
0185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		97 818 284	93 832 213
Annen driftsinntekt		10 592 526	843 184
Sum inntekter		108 410 810	94 675 397
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 281 712	46 918 625
Annen driftskostnad		5 755 133	8 547 367
Sum kostnader		53 036 844	55 465 991
Driftsresultat		55 373 965	39 209 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 127	8 141
Sum finansinntekter		23 127	8 141
Nedskrivning av finansielle eiendeler			14 999 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		30 016 235	18 016 932
Annen rentekostnad			10 531
Sum finanskostnader		30 016 235	33 026 463
Netto finans		-29 993 108	-33 018 322
Ordinært resultat før skattekostnad		25 380 857	6 191 084
Skattekostnad på resultat		5 578 700	4 067 054
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 802 157	2 124 030
Årsresultat		19 802 157	2 124 030
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 802 157	2 124 030
Totalresultat		19 802 157	2 124 030
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		19 802 157	2 124 030



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		19 802 157	2 124 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 084 254 357	1 098 999 553
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		34 183 194	47 320 861
Sum varige driftsmidler		1 118 437 551	1 146 320 414
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		1 000	1 000
Andre langsiktige fordringer		35 241 788	30 999 651
Sum finansielle anleggsmidler		35 242 788	31 000 651
Sum anleggsmidler		1 153 680 339	1 177 321 064
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 275 210	216 443
Andre kortsiktige fordringer		9 055 231	13 993 350
Sum fordringer		17 330 442	14 209 793
Sum omløpsmidler		17 330 442	14 209 793
SUM EIENDELER		1 171 010 781	1 191 530 857
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		31 728 137	31 728 137
Overkurs		176 521 035	176 521 035
Annen innskutt egenkapital		293 851 417	293 851 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		502 100 588	502 100 588
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-277 958 665	-280 747 887
Sum opptjent egenkapital		-277 958 665	-280 747 887
Sum egenkapital		224 141 924	221 352 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		89 879 274	89 099 094
Sum avsetninger for forpliktelser		89 879 274	89 099 094
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		823 776 446	563 580 689
Øvrig langsiktig gjeld		17 435	18 955
Sum annen langsiktig gjeld		823 793 881	563 599 644
Sum langsiktig gjeld		913 673 155	652 698 738
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 359 446	3 281 892
Kortsiktig konserngjeld		24 834 737	313 050 133
Annen kortsiktig gjeld		1 520	1 147 394
Sum kortsiktig gjeld		33 195 703	317 479 419
Sum gjeld		946 868 857	970 178 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 171 010 781	1 191 530 857



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Universitetsgata 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Universitetsgata 2 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: XQZ13-21DY3-NLDFS-XSP12-C60B0-YHXXO



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Universitetsgata 2 AS

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. mars 2024
Deloitte AS

Roger Furholm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XQZ13-21DY3-NLDFS-XSPI2-C60B0-YHXXO



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."

Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1255133

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-13 18:40:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XQZ713-21DY3-NLDFS-XSPI2-C60B0-YHXXO

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/validator>



UNIVERSITETSGATA 2 AS

ÅRSBERETNING 2023

Universitetsgata 2 AS ble stiftet 11. desember 2000. Samtlige aksjer i selskapet er eid av Entra ASA, og selskapet inngår i Entra-konsernet. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

Selskapets virksomhet er utvikling, forvaltning og utleie av eiendommene Universitetsgata 2 og Keyzers gate 15 i Oslo. Eiendommene har et bruttoareal på ca. 30 000 kvm.

Selskapet hadde per 31. desember 2023 en solid balanse. Styret vurderer selskapets markeds-, kreditt-, finansielle- og likviditetsrisiko som lav. Risikoeksponeringen er knyttet til utvikling i utleiemarkedet i Oslo og til utvikling i finansmarkedene. Leietakerne er stabile, store leietakere. Selskapet er innlemmet i konsernkontoordningen til Entra ASA, og har dermed sin finansielle eksponering i morselskapet. Styret anser selskapets framtidsutsikter som gode.

Selskapets grunnprinsipp er at all virksomhet selskapet driver, skal baseres på en samfunnsansvarlig utvikling. Selskapet inngår i Entra-konsernet, og har de samme miljømålene som Entra. For nærmere informasjon om miljøarbeidet, se www.entra.no. Selskapet tilstreber at eiendommen har en minst mulig belastning på miljøet og at selskapet bidrar til god utnyttelse av energi og andre ressurser innenfor de økonomiske rammevilkårene. Etter styrets vurdering påvirker ikke selskapets drift det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet. For ytterligere informasjon knyttet til bærekraft henvises det til Entra ASA sin årsrapport.

Entra ASA sin redegjørelse etter åpenhetsloven publiseres årlig på Entra ASA sin hjemmeside (www.entra.no).

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av styrets tre medlemmer er alle menn. Selskapet jobber for å øke andel kvinner i styret. Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker styrets personlige erstatningsansvar som de kan bli ilagt i forbindelse med utøvelsen av vervene.

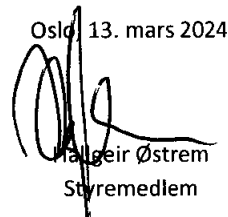
Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet, og det bekreftes av denne forutsetningen er til stede.

Omsetningen ble MNOK 108,4 i 2023 mot MNOK 94,7 i 2022. Selskapet fikk i 2023 et driftsresultat på MNOK 55,4 mot MNOK 39,2 i 2022.

Selskapets resultat for 2023 viser et overskudd etter skatt på MNOK 19,8 mot et overskudd etter skatt på MNOK 2,1 i 2022. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er MNOK 68,8 i 2023 mot MNOK 95,2 i 2022.

Det har ikke inntrådt forhold etter 31. desember 2023 som påvirker årsregnskapet for 2023.


Anders Olstad
Styrets leder

Oslo 13. mars 2024

Halgeir Østrem
Styremedlem


Knut Sørngård
Styremedlem



Universitetsgata 2 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		95 508 368	91 018 890
Salgsinntekter		2 309 916	2 813 323
Andre driftsinntekter		10 592 526	843 184
Sum driftsinntekter		108 410 810	94 675 397
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		1 154 593	1 062 363
Av- og nedskrivninger	1	47 281 712	46 918 625
Andre driftskostnader	2,3	4 600 540	7 485 003
Sum driftskostnader		53 036 844	55 465 991
Driftsresultat		55 373 965	39 209 406
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt		23 127	8 141
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	-14 999 000
Rentekostnad til selskap i konsern	4	-30 016 235	-18 016 932
Rentekostnad		-	-10 531
Netto finansposter		-29 993 108	-33 018 322
Ordinært resultat før skattekostnad		25 380 857	6 191 084
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 578 700	4 067 054
Årsresultat		19 802 157	2 124 030



Universitetsgata 2 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2023	31.12.2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	1 064 183 029	1 097 819 601
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	1	34 183 194	47 320 861
Anlegg under utførelse	1	<u>20 071 328</u>	<u>1 179 952</u>
Sum varige driftsmidler		1 118 437 551	1 146 320 414
Finansielle anleggsmidler			
Investering i tilknyttet/fellekontrollert selskap	6	1 000	1 000
Andre langsiktige fordringer		<u>35 241 788</u>	<u>30 999 651</u>
Sum finansielle anleggsmidler		35 242 788	31 000 651
Sum anleggsmidler		1 153 680 339	1 177 321 064
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer			
Kundefordringer		8 275 210	216 443
Andre kortsiktige fordringer		<u>9 055 231</u>	<u>13 993 350</u>
Sum kortsiktige fordringer		17 330 441	14 209 793
Sum omløpsmidler		17 330 441	14 209 793
Sum eiendeler		1 171 010 781	1 191 530 857

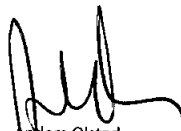


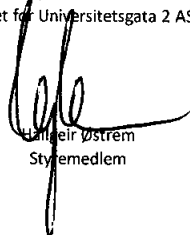
Universitetsgata 2 AS

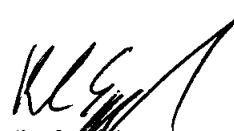
BALANSE PER

	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	31 728 137	31 728 137
Overkurs	9	176 521 035	176 521 035
Annen innskutt egenkapital	9	293 851 417	293 851 417
Sum innskutt egenkapital		502 100 588	502 100 588
Annen egenkapital	9	-277 958 666	-280 747 887
Sum opptjent egenkapital		-277 958 666	-280 747 887
Sum egenkapital		224 141 923	221 352 701
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	89 879 274	89 099 094
Sum avsetninger for forpliktelser		89 879 274	89 099 094
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	823 776 446	563 580 689
Øvrig langsiktig gjeld		17 435	18 955
Sum annen langsiktig gjeld		823 793 881	563 599 644
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 359 446	3 281 892
Gjeld til konsernselskaper	7	24 834 738	313 050 133
Annen kortsiktig gjeld		1 520	1 147 394
Sum kortsiktig gjeld		33 195 704	317 479 419
Sum gjeld		946 868 858	970 178 156
Sum egenkapital og gjeld		1 171 010 781	1 191 530 857

Oslo, 13. mars 2024
Styret for Universitetsgata 2 AS


Anders Olstad
Styrets leder


Gunnar Østrem
Styremedlem


Knut Sørgeard
Styremedlem



Universitetsgata 2 AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	25 380 857	6 191 084
Ordinære avskrivninger	47 281 712	46 918 625
Endring i kundefordringer	-8 058 767	21 648 446
Endring i leverandørgjeld	5 077 554	-12 634 427
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-875 059	33 115 084
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	68 806 296	95 238 812
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-19 398 849	690 245
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19 398 849	690 245
Netto endring i konsernkontoordning	260 195 757	-156 033 736
Utbetaling av konsernbidrag	-309 603 204	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-49 407 447	-95 929 057
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	-	-



NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

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 antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

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.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Konsernregnskap

Universitetsgata 2 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo.



Note 1 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre **	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	69 341 371	1 272 964 371	1 179 952	65 954 994	1 409 440 688
Tilgang		507 473	18 891 376	-	19 398 849
Anskaffelseskost per 31.12	69 341 371	1 273 471 844	20 071 328	65 954 994	1 428 839 537
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01		244 486 141		18 634 133	263 120 274
Årets avskrivninger		34 144 045		13 137 667	47 281 712
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12		278 630 186	-	31 771 799	310 401 986
Balanseført verdi per 31.12	69 341 371	994 841 658	20 071 328	34 183 194	1 118 437 551
Økonomisk levetid		20 år/50 år		3 år/5 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

*) Det er ikke avskrivning på tomter og anlegg under utførelse.

**) Driftsløsøre inneholder kunst på kr 247 200 som ikke avskrives.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	21 100	20 000
Andre attestasjonstjenester	8 000	19 125

Note 3 Inntekter og kostnader som presenteres netto i resultatregnskapet

	2023	2022
Felleskostnader til fordeling	17 949 558	21 103 808
Felleskostnader fordelt leietakerne	16 341 254	17 976 665
Eiers andel av felleskostnadene	1 608 304	3 127 143

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter:

	Motpart	Forhold til motparten	2023	2022
Andre driftskostnader	Entra ASA	Morselskap	3 868 778	525 735
Sum			3 868 778	525 735
Rentekostnad til selskap i samme konsern	Entra ASA	Morselskap	30 016 235	18 016 932
Sum			30 016 235	18 016 932

**Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	4 798 520	2 112 705
Endring i utsatt skatt	780 180	1 954 349
Sum skattekostnad	5 578 700	4 067 054

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	25 380 857	6 191 084
Permanente forskjeller *	-23 127	12 295 524
Endring i midlertidige forskjeller	-3 546 274	-8 883 404
Avgitt konsernbidrag	-21 811 456	-9 603 204
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler	-3 339 805	408 560 034	405 220 229
Fordringer	-202 000	-	-202 000
Gevinst- og tapskonto	-4 469	-17 878	-22 347
Netto midlertidige forskjeller	-3 546 274	408 542 156	404 995 882
22 % utsatt skatt		89 879 274	89 099 094
Bokført 22 % utsatt skatt		89 879 274	89 099 094

*) Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader og ikke skattepliktige inntekter



Note 6 Investering i tilknyttet/felleskontrollert selskap

Investeringene i tilknyttet/felleskontrollert regnskapsføres etter kostmetoden.

Tilknyttet/felleskontrollert selskap:	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier og stemme andel	Balanseført verdi
Rebel U2 AS	10.10.2019	Oslo	50 %	1 000
Investering i tilknyttet/felleskontrollert 31.12				1 000

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Annen langsiktig gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	823 776 446	563 580 689
	823 776 446	563 580 689

Kortsiktig gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Avgitt konsernbidrag	21 811 456	309 603 204
Annen gjeld	3 023 282	3 446 929
Gjeld til konsernselskaper	24 834 738	313 050 133

*) Beløpet er sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.
Den langsiktige gjelden forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 8 Bankkonto

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	31 728 137	176 521 035	293 851 417	-280 747 887	221 352 701
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-17 012 936	-17 012 936
Årets resultat	-	-	-	19 802 157	19 802 157
Egenkapital per 31.12	31 728 137	176 521 035	293 851 417	-277 958 666	224 141 923

Aksjekapitalen består av 1 aksje med pålydende NOK 31 728 137.
Aksjen i Universitetsgata 2 AS eies av Entra ASA.