



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 783 376  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNIVERSITETSGATA 1-9 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

### 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, 25.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 807 685	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 807 685</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 466 011	
Andre driftskostnader	5	2 841 130	928 022
Vedlikeholdskostnader		15 539	
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 322 680</b>	<b>928 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 514 995</b>	<b>-928 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			42 645
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>42 645</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 411 170	195 725
Annen rentekostnad		600	411
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 411 770</b>	<b>196 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 411 770</b>	<b>-153 491</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 926 765</b>	<b>-1 081 513</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 743 888	-235 293
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 182 877</b>	<b>-846 220</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 182 877</b>	<b>-846 220</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 182 877	-846 220
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 182 877</b>	<b>-846 220</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		237 219
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>237 219</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	949 523 780	5 748 615
Maskiner og anlegg	3	1 448 019	
Anlegg under utførelse	3	86 821 432	698 490 948
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 037 793 231</b>	<b>704 239 563</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 738 981	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 738 981</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 044 532 212</b>	<b>704 476 782</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		190 799	0
Andre fordringer		2 908 290	154 645
Konsernfordringer	4	73 957 509	71 771 875
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 056 598</b>	<b>71 926 520</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 056 598</b>	<b>71 926 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 121 588 810</b>	<b>776 403 302</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	7 211 850	7 211 850
Overkurs	2	19 427 841	19 427 841
Annen innskutt egenkapital	2	74 212 301	30 132 229
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 851 992</b>	<b>56 771 920</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	-29 923 145	-23 740 269
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 923 145</b>	<b>-23 740 269</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 928 847</b>	<b>33 031 651</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	10 451 734	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 451 734</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4,7	975 400 929	663 099 780
Øvrig langsiktig gjeld			2 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>975 400 929</b>	<b>665 099 780</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>985 852 663</b>	<b>665 099 780</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 018 358	78 271 870
Annen kortsiktig gjeld		788 942	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 807 300</b>	<b>78 271 870</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 050 659 963</b>	<b>743 371 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 121 588 810</b>	<b>776 403 301</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 255218

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 783 376  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNIVERSITETSGATA 7-9 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 936 783 376  
UNIVERSITETSGATA 7-9 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 807 685	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 807 685</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 466 011	
Andre driftskostnader	5	2 841 130	928 022
Vedlikeholdskostnader		15 539	
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 322 680</b>	<b>928 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 514 995</b>	<b>-928 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			42 645
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>42 645</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 411 170	195 725
Annen rentekostnad		600	411
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 411 770</b>	<b>196 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 411 770</b>	<b>-153 491</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-7 926 765	-1 081 513
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 743 888</b>	<b>-235 293</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 182 877</b>	<b>-846 220</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 182 877	-846 220
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 182 877</b>	<b>-846 220</b>



Organisasjonsnr: 936 783 376  
UNIVERSITETSGATA 7-9 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		237 219
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>237 219</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	949 523 780	5 748 615
Maskiner og anlegg	3	1 448 019	
Anlegg under utførelse	3	86 821 432	698 490 948
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 037 793 231</b>	<b>704 239 563</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		6 738 981	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 738 981</b>	<b>0</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 044 532 212</b>	<b>704 476 782</b>
--------------------------	--	----------------------	--------------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
------------------	--	----------	----------

##### Fordringer

Kundefordringer		190 799	0
Andre fordringer		2 908 290	154 645
Konsernfordringer	4	73 957 509	71 771 875
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 056 598</b>	<b>71 926 520</b>

##### Investeringer

<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	----------	----------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 056 598</b>	<b>71 926 520</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 121 588 810</b>	<b>776 403 302</b>
----------------------	--	----------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	2	7 211 850	7 211 850
Overkurs	2	19 427 841	19 427 841
Annen innskutt egenkapital	2	74 212 301	30 132 229
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 851 992</b>	<b>56 771 920</b>

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2	-29 923 145	-23 740 269
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 923 145</b>	<b>-23 740 269</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 928 847</b>	<b>33 031 651</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	10 451 734	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>10 451 734</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4,7	975 400 929	663 099 780
Øvrig langsiktig gjeld			2 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>975 400 929</b>	<b>665 099 780</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>985 852 663</b>	<b>665 099 780</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 018 358	78 271 870
Annen kortsiktig gjeld		788 942	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 807 300</b>	<b>78 271 870</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 050 659 963</b>	<b>743 371 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 121 588 810</b>	<b>776 403 301</b>



Organisasjonsnr: 936 783 376  
UNIVERSITETSGATA 7-9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. 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 7-9 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

## Note



1  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

## Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	7211850.00	1.00	7211850.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Entra ASA	7211850.00	100.00%	Ordinære
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	7211850.00	100.00%	

Note  
5

## Lønn og ytelser

Note  
5

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  
5

## Ytelser til andre ledende personer

Note  
5

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15400.00	18000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		5800.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15400.00	23800.00

Note



5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**  
5

**Obligatorisk tjenstepensjon**  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
5

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Universitetsgata 7-9 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		<u>7 807 685</u>	<u>-</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 807 685</b>	<b>-</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vedlikeholdskostnader		15 539	-
Av- og nedskrivninger	3	6 466 011	-
Andre driftskostnader	5	<u>2 841 130</u>	<u>928 022</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 322 680</b>	<b>928 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-1 514 994</u></b>	<b><u>-928 022</u></b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekt		-	42 645
Rentekostnad til selskap i konsern		-6 411 170	-195 725
Rentekostnad		<u>-600</u>	<u>-411</u>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-6 411 769</b>	<b>-153 491</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-7 926 764</u></b>	<b><u>-1 081 514</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-1 743 888</u>	<u>-235 293</u>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-6 182 876</u></b>	<b><u>-846 221</u></b>



## Universitetsgata 7-9 AS

### BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	-	237 219
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>237 219</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	949 523 780	5 748 615
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	3	1 448 019	-
Anlegg under utførelse	3	86 821 432	698 490 948
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 037 793 230</b>	<b>704 239 563</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		6 738 982	-
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 738 982</b>	<b>-</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 044 532 212</b>	<b>704 476 781</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Kundefordringer		190 799	-
Fordringer på konsernselskaper	4	73 957 509	71 771 875
Andre kortsiktige fordringer		2 908 290	154 645
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>77 056 598</b>	<b>71 926 520</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 056 598</b>	<b>71 926 520</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 121 588 810</b>	<b>776 403 301</b>

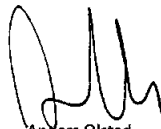


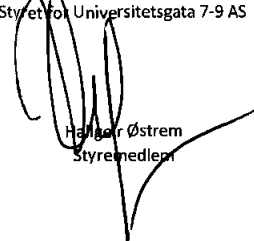
## Universitetsgata 7-9 AS

### BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	7 211 850	7 211 850
Overkurs	2	19 427 841	19 427 841
Annen innskutt egenkapital	2	74 212 301	30 132 229
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 851 992</b>	<b>56 771 920</b>
<b>Annen egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	-29 923 145	-23 740 269
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 923 145</b>	<b>-23 740 269</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 928 847</b>	<b>33 031 651</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelse</b>			
Utsatt skatt	6	10 451 734	-
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>10 451 734</b>	<b>-</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4,7	975 400 929	663 099 780
Øvrig langsiktig gjeld		-	2 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>975 400 929</b>	<b>665 099 780</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 018 358	78 271 870
Annen kortsiktig gjeld		788 942	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 807 300</b>	<b>78 271 870</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 050 659 963</b>	<b>743 371 651</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 121 588 810</b>	<b>776 403 301</b>

Oslo, 1. mars 2022  
Styret for Universitetsgata 7-9 AS

  
Anders Olstad  
Styrets leder

  
Halvor Østrem  
Styremedlem

  
Knut Sørngård  
Styremedlem



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### 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 ferdigstillelse 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 nyttegjørt.

#### 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 7-9 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	7 211 850	19 427 841	30 132 229	-23 740 269	33 031 651
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	44 080 072	-	44 080 072
Årets resultat	-	-	-	-6 182 876	-6 182 876
<b>Egenkapital per 31.12</b>	<b>7 211 850</b>	<b>19 427 841</b>	<b>74 212 301</b>	<b>-29 923 145</b>	<b>70 928 847</b>

Aksjekapitalen består av 7 211 850 aksjer med pålydende NOK 1 per aksje.  
Alle aksjene i Universitetsgata 7-9 AS eies av Entra ASA.

## Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	5 697 840	50 775	698 490 948	-	704 239 563
Tilgang	-	0	340 019 679	0	340 019 679
Tilgang fra anlegg under utførelse	20 850 260	929 314 704	-	1 524 231	951 689 195
Avgang fra anlegg under utførelse	-	-	-951 689 195	-	-951 689 195
Anskaffelseskost per 31.12	26 548 100	929 365 479	86 821 432	1 524 231	1 044 259 241
Herav balanseførte byggelånsrenter	-	31 716 980	-	-	31 716 980
Årets avskrivninger	-	6 389 799	-	76 212	6 466 011
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	-	6 389 799	-	76 212	6 466 011
Balanseført verdi per 31.12	26 548 100	922 975 680	86 821 432	1 448 019	1 037 793 230
Økonomisk levetid	-	20 år/50 år	-	3 år/5 år	-
Avskrivningsplan	-	Lineær	-	Lineær	-

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

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2021	31.12.2020
Mottatt konsernbidrag	56 512 913	18 911 408
Andre fordringer	17 444 596	52 860 467
Fordringer på konsernselskaper	73 957 509	71 771 875

Annen langsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	975 400 929	663 099 780

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

## Note 5 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	2021	2020
Lovpålagt revisjon (eks mva)	15 400	18 000
Skatterådgivning (eks mva)	-	5 800



## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Skattekostnad av mottatt konsernbidrag	-12 432 841	-4 160 510
Endring i utsatt skatt	10 688 953	3 925 217
Sum skattekostnad	-1 743 888	-235 293

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	-7 926 764	-1 081 514
Permanente forskjeller *	-	12 000
Endring i midlertidige forskjeller	-48 586 149	-17 841 894
Mottatt konsernbidrag	56 512 913	18 911 408
Årets skattegrunnlag	-	-

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler	-44 862 940	62 820 723	17 957 783
Fordringer	84 000	-84 000	-
Gevinst- og tapskonto	-3 807 209	-15 228 837	-19 036 046
Sum	-48 586 149	47 507 886	-1 078 263

22 % utsatt skatt	10 451 735	-237 218
Bokført 22 % utsatt skatt	10 451 735	-237 218

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	-1 743 888	-237 933
Permanente forskjeller 22 %	-	2 640
Beregnet skattekostnad	-1 743 888	-235 293

Effektiv skattesats \*\* 22,0 % 21,8 %

\* ) Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader og ikke skattepliktige inntekter

\*\* ) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

## Note 7 Bankkonto

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



# Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Universitetsgata 7-9 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Universitetsgata 7-9 AS' årsregnskap som 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 rettsviseende 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 regnskapskikk 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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 regnskapet, 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

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 AS

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

Penneo Dokumentnr: VXJFT-WK1U-EFYU-E4FYI-5X1IQ-5SIX5



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Universitetsgata 7-9 AS

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2022  
Deloitte AS

**Roger Furholm**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: VXFJ-WK1U-EFYU-E4FYI-SX1IQ-SSIX



# 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: 9578-5999-4-1255133

IP: 84.211.xxx.xxx

2022-03-14 14:29:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VXJFT-WKTLJ-EFYI-6U-E4FYI-5XTIQ-5SIX5

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>