



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 526 382  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNIVEST AS  
Forretningsadresse: C. Sundts gate 37  
5004 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Paal Christian Mowinckel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom		22 352 473	21 993 301
Gevinst ved avgang av varige driftsmidler	4	36 539 980	
Annen driftsrelatert inntekt		5 240 261	345 750
Annen driftsinntekt		64 132 715	22 339 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>64 132 715</b>	<b>22 339 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	598 610	590 081
Avskrivning	4	2 969 088	2 949 477
Annen driftskostnad	2	4 119 478	7 678 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 687 176</b>	<b>11 218 015</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>56 445 539</b>	<b>11 121 036</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 547 719	1 523 238
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		500 041	99 271
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 047 760</b>	<b>1 622 509</b>
Annen finanskostnad	3	1 572 148	913 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 572 148</b>	<b>913 203</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 475 612</b>	<b>709 306</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	8	<b>57 921 151</b>	<b>11 830 342</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 632 740	2 580 757
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 288 411</b>	<b>9 249 585</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 288 411</b>	<b>9 249 585</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	9	12 000 000	12 000 000
Overføringer annen egenkapital	9	33 288 411	-2 750 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 288 411</b>	<b>9 249 585</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	37 328 482	42 866 590
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 6	3 840	19 839
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>37 332 322</b>	<b>42 886 429</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	15 000	
Andre fordringer	6	4 000 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 015 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 347 322</b>	<b>42 886 429</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		89 008	
Andre fordringer		102 922	68 674
<b>Sum fordringer</b>		<b>191 930</b>	<b>68 674</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	7	45 232 050	43 519 415
<b>Sum investeringer</b>		<b>45 232 050</b>	<b>43 519 415</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 302 056</b>	<b>39 932 395</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 726 036</b>	<b>83 520 484</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 073 359</b>	<b>126 406 913</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	15 000 000	15 000 000
Overkurs	9	16 630 793	16 630 792
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 630 793</b>	<b>31 630 792</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	33 288 411	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 288 411</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>64 919 204</b>	<b>31 630 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	2 826 068	3 001 058
Utsatt skatt	8	7 212 859	1 393 905
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 038 927</b>	<b>4 394 963</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	21 375 000	22 875 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 375 000</b>	<b>22 875 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 413 927</b>	<b>27 269 963</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		283 557	582 949
Betalbar skatt	8	6 813 786	3 036 962
Skyldige offentlige avgifter		758 575	785 536
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	11 884 310	51 100 711
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 740 228</b>	<b>67 506 158</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 154 155</b>	<b>94 776 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 073 359</b>	<b>126 406 913</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Univest AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Univest AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better  
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 24. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øyvind Nore  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Uninvest AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: A14P4-VPPDO-53IPH1HZE-HGVYX-VK4UU



# 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."

## Øyvind Nore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-485745

IP: 85.200.xxx.xxx

2021-03-24 17:07:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: A14P4-VPPDO-53IP1-HTZ2E-HGVYX-VK4UU

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>



Univest AS

---

## Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



## ÅRSBERETNING 2020

### UNIVEST AS

Univest AS eier og driver eiendommene Kanalveien 51 og Kanalveien 53, heretter benevnt som «Eiendommene».

Kanalveien 53 var fullt utleid, og Kanalveien 51 var tilnærmet fullt utleid gjennom regnskapsåret 2020. Begge eiendommene framstår som attraktive i et område av Bergen som er i positiv utvikling. Vedtak om bygging av Bybane mellom Bergen Sentrum og Fyllingsdalen, via Mindemyren, med planlagt stoppested ved Eiendommene vil få stor betydning for selskapet og leietakerne og vil prege virksomheten i selskapet i årene som kommer. Univest AS jobber med en omfattende reguleringsplan for delområde S14 Mindemyren, hvor Eiendommene inngår. Univest AS har inngått et samarbeid med Selvaag Bolig AS i forbindelse med utvikling av Eiendommene.

Utbruddet av coronaviruset (COVID-19) vil kunne ha negativ effekt på selskapets og konsernets videre drift og økonomiske resultater i perioden fremover. Omfanget, varigheten og den økonomiske effekten av disse forholdene er fortsatt usikkert og avhengig av fremtidig utvikling som ikke kan nøyaktig estimeres på det nåværende tidspunktet. Hvis situasjonen vedvarer over tid, kan dette redusere selskapets og konsernets inntekter og øke kredittrisikoen knyttet til selskapet og konsernets kundefordringer. Videre kan det gi effekter på innkjøp av utstyr og tjenester som er nødvendig for å opprettholde virksomheten på et normalt nivå.

Selskapet og konsernet følger nøye med på effekten av det pågående COVID-19-utbruddet og vil iverksette tiltak som kreves for å minimere den negative innvirkningen på vår drift og økonomiske resultater.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet hadde per 31.12.2020 ingen ansatte, men har en forretningsføreravtale med Mowinckel Management AS. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker som kan kobles til selskapet.

Selskapet driver ikke forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av en kvinne og tre menn.

Selskapet driver ikke med forskning.

Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.




Sum driftsinntekter i Univest AS var kr 64 132 715 i 2020 mot kr 22 339 051 i 2019. Årsresultatet ble kr 45 288 411 i 2020 mot kr 9 249 585 i 2019.


Univest AS' likviditetsbeholdning var kr. 41,3 mill per 31.12.2020 og betraktes som tilfredsstillende.

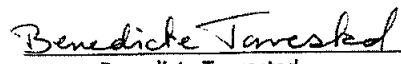
Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 128,1 mill. Bokført egenkapital var per 31.12.2020 kr 64,9 mill.

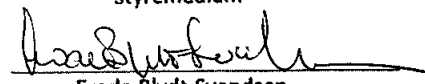
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av Univest AS' eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Bergen, 31.12.2020 / 23.03.2021

  
Christian Mowinckel  
styrets leder

  
Paal Chr. Mowinckel  
Styremedlem og daglig leder

  
Benedicte Torvestad  
styremedlem

  
Frode Blydt-Svendsen  
styremedlem



## Univest AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom		22 352 473	21 993 301
Gevinst ved avgang av varige driftsmidler	4	36 539 980	0
Annen driftsrelatert inntekt		5 240 261	345 750
Annen driftsinntekt		<u>64 132 715</u>	<u>22 339 051</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	598 610	590 081
Avskrivning	4	2 969 088	2 949 477
Annen driftskostnad	2	4 119 478	7 678 457
Sum driftskostnader		<u>7 687 176</u>	<u>11 218 015</u>
Driftsresultat		<u>56 445 539</u>	<u>11 121 036</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 547 719	1 523 238
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		500 041	99 271
Annen finanskostnad	3	1 572 148	913 203
Netto finansposter		<u>1 475 612</u>	<u>709 306</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	8	<u>57 921 151</u>	<u>11 830 342</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>12 632 740</u>	<u>2 580 757</u>
Årsresultat		<u>45 288 411</u>	<u>9 249 585</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	9	12 000 000	12 000 000
Overføringer annen egenkapital	9	33 288 411	-2 750 415
Sum disponert		<u>45 288 411</u>	<u>9 249 585</u>



### Univest AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	37 328 482	42 866 590
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 6	3 840	19 839
Sum varige driftsmidler		<u>37 332 322</u>	<u>42 886 429</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	15 000	0
Andre fordringer	6	4 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 015 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>41 347 322</u>	<u>42 886 429</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		89 008	0
Andre fordringer		102 922	68 674
Sum fordringer		<u>191 930</u>	<u>68 674</u>
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter	7	45 232 050	43 519 415
Sum investeringer		<u>45 232 050</u>	<u>43 519 415</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>41 302 056</u>	<u>39 932 395</u>
Sum omløpsmidler		<u>86 726 036</u>	<u>83 520 484</u>
Sum eiendeler		<u>128 073 359</u>	<u>126 406 913</u>

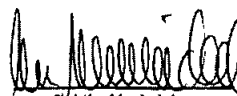
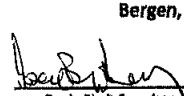
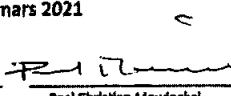
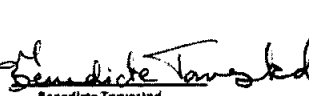


## Univest AS

## Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	15 000 000	15 000 000
Overkurs	9	16 630 793	16 630 792
Sum innskutt egenkapital		<u>31 630 793</u>	<u>31 630 792</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	33 288 411	0
Sum opptjent egenkapital		<u>33 288 411</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>64 919 204</u>	<u>31 630 792</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	2	2 826 068	3 001 058
Utsatt skatt	8	7 212 859	1 393 905
Sum avsetning for forpliktelser		<u>10 038 927</u>	<u>4 394 963</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	21 375 000	22 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>21 375 000</u>	<u>22 875 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		283 557	582 949
Betalbar skatt	8	6 813 786	3 036 962
Skyldige offentlige avgifter		758 575	785 536
Avsatt utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	11 884 310	51 100 711
Sum kortsiktig gjeld		<u>31 740 228</u>	<u>67 506 158</u>
Sum gjeld		<u>63 154 155</u>	<u>94 776 121</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>128 073 359</u>	<u>126 406 913</u>

31. desember 2020  
Bergen, 23. mars 2021

 Christian Mowinckel Styreleder	 Frode Bjørt-Svendsen Styremedlem	 Paal Christian Mowinckel Styremedlem, daglig leder	 Benedicte Torvestad Styremedlem
--	--	---	---



## Univest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske 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.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



## Univest AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	92 379	94 851
Pensjonskostnader	360 630	350 230
Styrehonorar	145 000	145 000
Andre personalkostnader	600	0
Sum	<u>598 609</u>	<u>590 081</u>

Selskapet har ingen ansatte.

Pensjonskostnader på kr 360 630 er utbetaling til pensjonsordning og endring i pensjonsforpliktelsen inkludert arbeidsgiveravgift. Pensjonsavtalen er usikret og finansiert over driften. Avtalen gir pensjonistene rett til fremtidige avtalte pensjonsytelser. Pensjonsforpliktelsen balanseføres brutto og endringene resultatføres som lønnskostnad. Pensjonsavtalene omfatter 3 pensjonister.

Pr. 31.12.20 utgjør total pensjonsforpliktelse kr. 2 826 068, hvorav kr. 349 234 er arbeidsgiveravgift. Pensjonsforpliktelsen estimeres basert på estimerte pensjonsutbetalinger, med 2,6 % diskonteringsrente og forventet pensjonsregulering på 0,8 %. Beregnet levealder er basert på pensjonskalulator utviklet og vedlikeholdt av Aktuarfirmaet Lillevold & Partners AS.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020
Revisjon	47 850
Utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	13 000
Andre tjenester	8 530

#### Note 3 - Rentebytteavtale

Selskapet har inngått rentebytteavtale med løpetid til 24.03.2025 for en andel av langsiktig lån på NOK 10 687 500 til en fast rente på 3,15 %.

Rentebytteavtalen har en beregnet negativ verdi pr. 31.12.20. Den potensielle forpliktelsen på ca 0,9 MNOK er i henhold til unntaksregel for små foretak ikke balanseført.

**Univest AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 4 - Anleggsmidler**

	Tomt	Bygg	Tekniske installasjoner	Leietaker- tilpasninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	25 000 000	52 037 102	13 698 296	5 890 926	96 626 324
Avgang solgte driftsmidler	-2 585 020	0	0	0	-2 585 020
Anskaffelseskost 31.12.2020	22 414 980	52 037 102	13 698 296	5 890 926	94 041 304
Akk.avskrivning 31.12.2020	0	-37 626 204	-13 290 672	-5 792 107	-56 708 983
Balanseført pr. 31.12.2020	22 414 980	14 410 898	407 624	98 819	37 332 321
Årets avskrivninger	0	1 425 629	1 098 202	445 257	2 969 088
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	15-100 år Lineær	12 år Lineær	5-10 år Lineær	

Selskapet har inngått avtale om ekspropriasjon ved permanent overførsel og midlertidig utleie av tomteområde. Andelen av beløpet som gjelder permanent overførsel er inntektsført med en gevinst på 36 millioner. Den andel som gjelder midlertidig utleie, på 11,8 millioner, står oppført som kortsiktig gjeld og vil bli inntektsført i leieperioden 2021-2022.

Selskapet har inngått opsjonsavtale som gir opsjonseier rett, men ikke plikt, til kjøp av hele eller deler av selskapets eiendomsmasse til en pris som overstiger bokført verdi. Opsjonseier er Kanalveien 51-53 AS, eid 50 % av Univest AS.

**Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v**

Selskap	Kjøpt år	Kontor	Eier- andel
Kanalveien 51-53 AS	2020	Bergen	50 %

Kanalveien 51-53 AS er nystiftet i 2020.

**Note 6 - Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier**

<i>Langsiktige fordringer</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kanalveien 51-53 AS	4 000 000	0
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	15 375 000
<i>Gjeld sikret med pant</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 375 000	22 875 000
<i>Pantsatt</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fast eiendom	37 328 482	42 866 590



## Univest AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Markedsbaserte investeringer

Selskap	Bokført verdi	Markedsverdi
Holberg Likviditet	23 230 846	23 230 846
Holberg Kreditt	0	0
Borea Obligasjon	22 001 204	22 001 204
Sum	45 232 050	45 232 050

#### Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	6 813 786	3 036 962
Endring utsatt skatt	5 818 954	-456 205
Årets totale skattekostnad	12 632 740	2 580 757

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	57 921 152	11 830 342
Permanente forskjeller	433	-361
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	5 581
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-500 041	-104 852
Endring i midlertidige forskjeller	-26 449 789	2 073 661
Årets skattegrunnlag	30 971 755	13 804 371

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Driftsmidler	3 545 252	7 692 564
Utestående fordringer	-240 304	0
Gevinst- og tapskonto	32 306 842	1 644 427
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-2 826 068	-3 001 058
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	32 785 722	6 335 933

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% for i år, 22% for i fjor) 7 212 859 1 393 905

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	15 000 000	16 630 792	0	31 630 792
Avsatt utbytte	0	0	-12 000 000	-12 000 000
Årets resultat	0	0	45 288 411	45 288 411
Egenkapital 31.12.2020	15 000 000	16 630 792	33 288 411	64 919 203



**Univest AS**

---

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Aksjer	100 000	150 kr	15 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
AS J E Mowinckel	61 905	62 %	62 %
Mohr & Giertsen AS	20 934	21 %	21 %
Blydt Svendsen AS	17 161	17 %	17 %
Sum	100 000	100 %	100 %

---