



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 545 743  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNIVERSITETSGATEN 10 AS  
Forretningsadresse: Universitetsgata 10  
0164 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: Geir Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

### 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, 09.08.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>  |      |                  |                  |
| Leieinntekt   |      | 8 858 476        | 8 559 889        |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>8 858 476</b> | <b>8 559 889</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                  |                  |
| Avskrivning på driftsmidler                                   | 3    | 1 992 799        | 1 246 923        |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    |                  |                  |
| Annen driftskostnad   | 1    | 1 413 126        | 2 172 601        |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>3 405 925</b> | <b>3 419 524</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>5 452 551</b> | <b>5 140 365</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt  |      |                  | 326              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      |                  | <b>326</b>       |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 442 034          | 569 474          |
| Annen finanskostnad   |      | 5 193            | 9 439            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>447 227</b>   | <b>578 913</b>   |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-447 227</b>  | <b>-578 587</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>5 005 324</b> | <b>4 561 778</b> |
| Skattekostnad   | 2    | 1 101 172        | 1 003 592        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | 7, 8 | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                  |                  |
| Konsernbidrag   | 7, 7 | 3 675 589        | 1 763 036        |
| Udekket tap   |      | 228 563          | 1 795 150        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | 7           | 3 904 152   | 3 558 186   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 2    | 1 847 853         | 1 912 320         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>1 847 853</b>  | <b>1 912 320</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 3    | 46 937 873        | 48 691 204        |
| Maskiner og anlegg                             | 3    |                   |                   |
| Skip og flytende installasjoner                | 3    |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 3    | 22 314            | 29 008            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>46 960 187</b> | <b>48 720 212</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                    | 4    |                   |                   |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 4    |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 5    |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler              | 4    | 36 000            | 36 000            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>36 000</b>     | <b>36 000</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>48 844 039</b> | <b>50 668 531</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 1 287 216         | 3 263 522         |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 8 669             | 15 810            |
| Krav på innbetaling av selskapskapital         |      |                   | 2 767 750         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 295 885</b>  | <b>6 047 082</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 5 474 050         | 1 107 991         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>5 474 050</b>  | <b>1 107 991</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>6 769 935</b>  | <b>7 155 073</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                         |      | <b>55 613 975</b> | <b>57 823 604</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                  |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                 | 6    | 11 711 700        | 11 711 700        |
| Overkurs                                     |      | 19 890 000        | 19 890 000        |
| Annen innskutt egenkapital                   |      | 636 167           | 636 167           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>              |      | <b>32 237 867</b> | <b>32 237 867</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                  |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                            |      | -3 642 395        | -3 870 958        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>              |      | <b>-3 642 395</b> | <b>-3 870 958</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                       | 7    | <b>28 595 472</b> | <b>28 366 909</b> |
| <b>Gjeld</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                                 | 2    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                |      |                   |                   |
| Obligasjonslån                               | 5    | 18 000 000        | 19 598 300        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>            |      | <b>18 000 000</b> | <b>19 598 300</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                  |      | <b>18 000 000</b> | <b>19 598 300</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                              |      | 489 301           | -63 877           |
| Betalbar skatt                               | 2    |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter                  |      | 478 320           | 451 337           |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 5    | 4 712 294         | 5 808 701         |
| Annen kortsiktig gjeld                       |      | 3 338 588         | 3 662 235         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                  |      | <b>9 018 503</b>  | <b>9 858 396</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                             |      | <b>27 018 503</b> | <b>29 456 696</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>55 613 975</b> | <b>57 823 605</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 220878

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 545 743  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNIVERSITETSGATEN 10 AS  
Forretningsadresse: c/o DEAS Asset Management AS  
Henrik Ibsens gate 100  
0255 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: Geir Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

#### 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, 12.05.2022

---

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: 965 545 743  
UNIVERSITETSGATEN 10 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>  |             |                  |                  |
| Leieinntekt   |             | 8 858 476        | 8 559 889        |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>8 858 476</b> | <b>8 559 889</b> |
| <b>Kostnader</b>  |             |                  |                  |
| Avskrivning på driftsmidler 3                                   |             | 1 992 799        | 1 246 923        |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 3 |             |                  |                  |
| Annen driftskostnad 1   |             | 1 413 126        | 2 172 601        |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>3 405 925</b> | <b>3 419 524</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>5 452 551</b> | <b>5 140 365</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                       |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt  |             |                  | 326              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                      |             |                  | <b>326</b>       |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                        |             | 442 034          | 569 474          |
| Annen finanskostnad   |             | 5 193            | 9 439            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                      |             | <b>447 227</b>   | <b>578 913</b>   |
| <b>Netto finans</b>   |             | <b>-447 227</b>  | <b>-578 587</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                      |             | <b>5 005 324</b> | <b>4 561 778</b> |
| Skattekostnad 2   |             | 1 101 172        | 1 003 592        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                    |             | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | <b>7, 8</b> | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                   |             | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |             | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                            |             |                  |                  |
| Konsernbidrag 7, 7  |             | 3 675 589        | 1 763 036        |
| Udekket tap   |             | 228 563          | 1 795 150        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                        | <b>7</b>    | <b>3 904 152</b> | <b>3 558 186</b> |



Organisasjonsnr: 965 545 743  
UNIVERSITETSGATEN 10 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                | 2    | 1 847 853         | 1 912 320         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>1 847 853</b>  | <b>1 912 320</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom             | 3    | 46 937 873        | 48 691 204        |
| Maskiner og anlegg                                 | 3    |                   |                   |
| Skip og flytende<br>installasjoner                 | 3    |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 3    | 22 314            | 29 008            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>46 960 187</b> | <b>48 720 212</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                        | 4    |                   |                   |
| Investering i annet<br>foretak i samme konsern     | 4    |                   |                   |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                 | 5    |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og<br>andeler               | 4    | 36 000            | 36 000            |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>           |      | <b>36 000</b>     | <b>36 000</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>48 844 039</b> | <b>50 668 531</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                    |      | 1 287 216         | 3 263 522         |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 8 669             | 15 810            |
| Krav på innbetaling av<br>selskapskapital          |      |                   | 2 767 750         |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>1 295 885</b>  | <b>6 047 082</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |      | 5 474 050         | 1 107 991         |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>5 474 050</b>  | <b>1 107 991</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>6 769 935</b>  | <b>7 155 073</b>  |



|  |          |                   |                   |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                         |          | <b>55 613 975</b> | <b>57 823 604</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |          |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                           |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                  |          |                   |                   |
| Aksjekapital                                 | 6        | 11 711 700        | 11 711 700        |
| Overkurs                                     |          | 19 890 000        | 19 890 000        |
| Annen innskutt egenkapital                   |          | 636 167           | 636 167           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>              |          | <b>32 237 867</b> | <b>32 237 867</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                  |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                            |          | -3 642 395        | -3 870 958        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>              |          | <b>-3 642 395</b> | <b>-3 870 958</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                       | <b>7</b> | <b>28 595 472</b> | <b>28 366 909</b> |
| <b>Gjeld</b>                                 |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                      |          |                   |                   |
| Utsatt skatt                                 | 2        |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                |          |                   |                   |
| Obligasjonslån                               | 5        | 18 000 000        | 19 598 300        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>            |          | <b>18 000 000</b> | <b>19 598 300</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                  |          | <b>18 000 000</b> | <b>19 598 300</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                      |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                              |          | 489 301           | -63 877           |
| Betalbar skatt                               | 2        |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter                  |          | 478 320           | 451 337           |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 5        | 4 712 294         | 5 808 701         |
| Annen kortsiktig gjeld                       |          | 3 338 588         | 3 662 235         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                  |          | <b>9 018 503</b>  | <b>9 858 396</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                             |          | <b>27 018 503</b> | <b>29 456 696</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>              |          | <b>55 613 975</b> | <b>57 823 605</b> |



Organisasjonsnr: 965 545 743  
UNIVERSITETSGATEN 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Styreprotokoll

**Selskap:** Universitetsgaten 10 AS (org.nr 965 545 743)  
**Sted:** Henrik Ibsens gate 100, Oslo  
**Dato:** 29.03.2022  
**Kl.:** 12:00

**Til stede var:**  
Knut Haraldson  
Peder Schjoldager  
Lise Brattvåg

Hele styret var til stede og således vedtaksdyktig jf aksjeloven §6-24.


### Til behandling forelå:

- Forslag til årsregnskap 2021**  
Administrasjonens forslag til årsregnskap ble gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.
- Forslag til disponering av årets resultat 2021**  
Styret diskuterte det fremlagte forslaget fra administrasjonen til disponering av årets resultat. Styret godkjente det fremlagte forslaget til disponering av årets resultat.
- Godkjennelse av årsregnskap 2021**  
Deretter vedtok styret enstemmig det fremlagte årsregnskap uten forbehold. Samtlige styremedlemmer bekreftet at de etter møtet ville undertegne årsregnskapet ved elektronisk signering.
- Innkalling til ordinær generalforsamling**  
Styret besluttet å fremlegge årsregnskap for generalforsamlingen. Styret vedtok å gi styreleder fullmakt til å innkalle til ordinær generalforsamling.
- Gjennomgåelse av selskapets virksomhet, stilling og drift**  
Styret gjennomgikk selskapets løpende virksomhet, stilling og resultatutvikling. Styret konkluderte med at selskapet er forsvarlig organisert og at drift, internkontroll og resultatutvikling er tilfredsstillende.
- Eventuelt**  
Det forelå ikke saker til behandling under dette punktet.

29.mars 2022, Oslo

  
Knut Haraldson  
Styrets leder

  
Lise Brattvåg  
Styremedlem

  
Peder Schjoldager  
Styremedlem



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Universitetsgaten 10 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Universitetsgaten 10 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 31.12. 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 intern kontroll 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.



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

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YGWSJ-7JUX-TWA7S-LOU41-38560-JE08Z



# 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 Hjemgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-05 13:14:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YGWSJ-7JFUX-TWA7S-LOU41-38560-JE08Z

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>



# Årsregnskap 2021

## Universitetsgaten 10 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 965 545 743



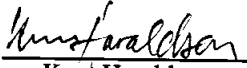


| <b>Resultatregnskap</b>                   |             |                  |                  |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Universitetsgaten 10 AS                   |             |                  |                  |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| Leieinntekt                               |             | 8 858 476        | 8 559 889        |
| Sum driftsinntekter                       |             | <u>8 858 476</u> | <u>8 559 889</u> |
| Avskrivning på driftsmidler               | 3           | 1 992 799        | 1 246 923        |
| Annen driftskostnad                       | 1           | 1 413 126        | 2 172 601        |
| Sum driftskostnader                       |             | <u>3 405 925</u> | <u>3 419 524</u> |
| Driftsresultat                            |             | <u>5 452 551</u> | <u>5 140 365</u> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 0                | 326              |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  |             | 442 034          | 569 474          |
| Annen finanskostnad                       |             | 5 193            | 9 439            |
| Resultat av finansposter                  |             | <u>-447 227</u>  | <u>-578 587</u>  |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |             | 5 005 324        | 4 561 778        |
| Skattekostnad                             | 2           | 1 101 172        | 1 003 592        |
| Ordinært resultat                         |             | <u>3 904 152</u> | <u>3 558 186</u> |
| Årsresultat                               | 7, 8        | <u>3 904 152</u> | <u>3 558 186</u> |
| <b>Disponering av årsresultatet</b>       |             |                  |                  |
| Mottatt konsernbidrag                     | 7           | 0                | 2 767 750        |
| Avsatt konsernbidrag                      | 7           | 3 675 589        | 4 530 786        |
| Overført til udekket tap                  |             | -228 563         | -1 795 150       |
| Sum overføringer                          | 7           | <u>3 904 152</u> | <u>3 558 186</u> |

lu.



| <b>Balanse</b>                      |             |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Universitetsgaten 10 AS             |             |                   |                   |
| <b>Eiendeler</b>                    | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
| <b>Anleggsmidler</b>                |             |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                 | 2           | 1 847 853         | 1 912 320         |
| Sum immaterielle eiendeler          |             | <u>1 847 853</u>  | <u>1 912 320</u>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |             |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3           | 46 937 873        | 48 691 204        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr  | 3           | 22 314            | 29 008            |
| Sum varige driftsmidler             |             | <u>46 960 187</u> | <u>48 720 212</u> |
| Investeringer i aksjer og andeler   | 4           | 36 000            | 36 000            |
| Sum finansielle anleggsmidler       |             | <u>36 000</u>     | <u>36 000</u>     |
| Sum anleggsmidler                   |             | <u>48 844 039</u> | <u>50 668 531</u> |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |             |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                   |             |                   |                   |
| Kundefordringer                     |             | 1 287 216         | 3 263 522         |
| Andre kortsiktige fordringer        |             | 8 669             | 15 810            |
| Fordring selskap i samme konsern    |             | 0                 | 2 767 750         |
| Sum fordringer                      |             | <u>1 295 885</u>  | <u>6 047 082</u>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |             | 5 474 050         | 1 107 991         |
| Sum omløpsmidler                    |             | <u>6 769 935</u>  | <u>7 155 073</u>  |
| Sum eiendeler                       |             | <u>55 613 975</u> | <u>57 823 604</u> |



| <b>Balanse</b>   |   |   |                   |
|--|---|---|-------------------|
| Universitetsgaten 10 AS  |   |   |                   |
|  | Note  | 2021  | 2020              |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>  |   |   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>  |   |   |                   |
| Aksjekapital   | 6   | 11 711 700  | 11 711 700        |
| Overkurs   |   | 19 890 000  | 19 890 000        |
| Annen innskutt egenkapital   |   | 636 167   | 636 167           |
| Sum innskutt egenkapital   |   | <u>32 237 867</u>   | <u>32 237 867</u> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |   |   |                   |
| Annen egenkapital  |   | -3 642 395  | -3 870 958        |
| Sum opptjent egenkapital   |   | <u>-3 642 395</u>   | <u>-3 870 958</u> |
| Sum egenkapital  | 7   | <u>28 595 472</u>   | <u>28 366 909</u> |
| <b>Gjeld</b>   |   |   |                   |
| Gjeld til selskap i samme konsern  | 5   | 18 000 000  | 19 598 300        |
| Sum annen langsiktig gjeld   |   | <u>18 000 000</u>   | <u>19 598 300</u> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>  |   |   |                   |
| Leverandørgjeld  |   | 489 301   | -63 877           |
| Skyldig offentlige avgifter  |   | 478 320   | 451 337           |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern   | 5   | 4 712 294   | 5 808 701         |
| Annen kortsiktig gjeld   |   | 3 338 588   | 3 662 235         |
| Sum kortsiktig gjeld   |   | <u>9 018 503</u>  | <u>9 858 396</u>  |
| Sum gjeld  |   | <u>27 018 503</u>   | <u>29 456 696</u> |
| Sum egenkapital og gjeld   |   | <u>55 613 975</u>   | <u>57 823 605</u> |
| 29.03.2022<br>Styret i Universitetsgaten 10 AS   |   |   |                   |
| <br>Knut Haraldson<br>styreleder/daglig leder | <br>Peder Håkon Schjoldager<br>styremedlem | <br>Lise Brattvåg<br>styremedlem |                   |
| Org.nr. 965 545 743  | 965 545 743   |   | Side 4            |



Universitetsgaten 10 AS

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**Driftsinntekter**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

**Skatt**

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

**Klassifisering og vurdering av anleggsmidler og langsiktig gjeld**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunkt.

**Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunkt.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

*ly.*



Universitetsgaten 10 AS

**Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor**

Selskapet har ingen ansatte, og har følgelig ingen lønnskostnader. Selskapet plikter derfor heller ikke å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v.

|                            | 2021           | 2020           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Revisjon                   | 37 376         | 28 129         |
| Honorar forretningsfører   | 348 885        | 332 801        |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>386 261</b> | <b>360 931</b> |

*M.*



Universitetsgaten 10 AS

Note 2 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                  |
| Betalbar skatt                           | 1 036 705        | 1 277 915        |
| Endring i utsatt skattefordel            | 64 467           | -274 323         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>1 101 172</b> | <b>1 003 592</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                  |                  |
| Ordinært resultat før skatt              | 5 005 324        | 4 561 778        |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -293 030         | 1 246 924        |
| Avgitt konsernbidrag                     | -4 712 294       | -5 808 701       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-1</b>        | <b>1</b>         |
| Betalbar skatt i balansen:               |                  |                  |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 1 036 705        | 1 277 914        |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | -1 036 705       | -1 277 914       |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

|   | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       | <b>Endring</b>  |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|
| Varige driftsmidler                           | -8 399 332        | -8 692 362        | -293 030        |
| <b>Sum</b>                                    | <b>-8 399 332</b> | <b>-8 692 362</b> | <b>-293 030</b> |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>-8 399 332</b> | <b>-8 692 362</b> | <b>-293 030</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>             | <b>-1 847 853</b> | <b>-1 912 320</b> | <b>-64 467</b>  |

*M.*



## Universitetsgaten 10 AS

## Note 3 Anleggsnote

|   | Tomter           | Anlegg<br>under<br>utførelse | Bygninger<br>og annen<br>fast eiendom | Kunst        | Inventar      | Sum               |
|---|------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|
| Anskaffelseskost<br>01.01.2021          | 6 399 400        | 635 090                      | 67 914 748                            | 7 277        | 51 674        | 75 008 189        |
| Tilgang kjøpte<br>driftsmidler          | 0                | -394 715                     | 627 489                               | 0            | 0             | 232 774           |
| Avgang solgte<br>driftsmidler           | 0                | 0                            | 0                                     | 0            | 0             | 0                 |
| <b>Anskaffelseskost<br/>31.12.2021</b>  | <b>6 399 400</b> | <b>240 375</b>               | <b>68 542 237</b>                     | <b>7 277</b> | <b>51 674</b> | <b>75 240 963</b> |
| Akkumulerte<br>avskrivninger 31.12.2021 | 0                | 0                            | 28 251 416                            | 0            | 29 360        | 28 280 776        |
| <b>Bokført verdi per<br/>31.12.2021</b> | <b>6 399 400</b> | <b>240 375</b>               | <b>40 290 821</b>                     | <b>7 277</b> | <b>22 314</b> | <b>46 960 187</b> |
| Årets avskrivninger                     | 0                | 0                            | 1 986 105                             | 0            | 6 694         | 1 992 799         |

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidler er beregnet til:

- Bygninger og annen fast eiendom: 25-50 år
- Tomter: Evig
- Leietakertilpasninger: 5-10 år
- Inventar: 3-10 år

Årets avskrivninger er på kr 1,992,799.

## Note 4 Aksjer i datterselskap

| Selskap                            | Sted | Eierandel i % | Resultat | Egenkapital |
|------------------------------------|------|---------------|----------|-------------|
| Kristian August Kvartalet drift AS | Oslo | 8             | 0        | 0           |
| <b>Totalt</b>                      |      | <b>8</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>    |

Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2021 er kr. 36 000.



## Universitetsgaten 10 AS

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                                     | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mottatt konsernbidrag               | 0                 | 2 767 750         |
| <b>Sum</b>                          | <b>0</b>          | <b>2 767 750</b>  |
| <b>Gjeld</b>                        |                   |                   |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 18 000 000        | 19 598 300        |
| Avgitt konsernbidrag                | 4 712 294         | 5 808 701         |
| <b>Sum</b>                          | <b>22 712 294</b> | <b>25 407 001</b> |

Langsiktig gjeld til NNPK på kr 18,000,000 etter en nedbetaling på kr 1.598.300 i 2021. Det er avgitt konsernbidrag med skattemessigeffekt på kr 4,712,294 til NNPK i 2021.

## Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

|                     | Antall | Pålydende | Balanseført |
|---------------------|--------|-----------|-------------|
| <b>Aksjekapital</b> |        |           |             |
| Ordinære aksjer     | 11 700 | 1 001     | 11 711 700  |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Nordea Norge Pensjonskasse eier samtlige aksjer i selskapet.

Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

## Note 7 Egenkapital

|                         | Aksjekapital | Overkurs   | Annen<br>Innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|-------------------------|--------------|------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2020          | 11 711 700   | 19 890 000 | 636 167                          | -3 870 958           | 28 366 909         |
| Pr 01.01.2021           | 11 711 700   | 19 890 000 | 636 167                          | -3 870 958           | 28 366 909         |
| Årets resultat          |              |            |                                  | 3 904 152            | 3 904 152          |
| Konsernbidrag<br>avgitt |              |            |                                  | -3 675 589           | -3 675 589         |
| Pr 31.12.2021           | 11 711 700   | 19 890 000 | 636 167                          | -3 642 396           | 28 595 471         |



**Universitetsgaten 10 AS**

**Note 8 Fortsatt drift**

Resultatet for 2021 viser et overskudd på kr. 3 904 152 etter skatt, mot kr. 3 558 186 i 2020.

Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

*M.*