



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2020 - 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: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 559 889	8 507 324
Sum inntekter		8 559 889	8 507 324
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	3	1 246 923	1 834 782
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	2 172 601	2 279 253
Sum kostnader		3 419 524	4 114 035
Driftsresultat		5 140 365	4 393 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		326	1 814
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		326	1 814
Rentekostnad til foretak i samme konsern		569 474	682 752
Annen finanskostnad		9 439	4 594
Sum finanskostnader		578 913	687 346
Netto finans		-578 587	-685 532
Ordinært resultat før skattekostnad		4 561 778	3 707 758
Skattekostnad	2	1 003 592	815 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 558 186	2 892 051
Årsresultat	7, 8	3 558 186	2 892 051
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 558 186	2 892 051
Totalresultat		3 558 186	2 892 051
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7, 7	1 763 036	4 323 180



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap		1 795 150	-1 431 129
Sum overføringer og disponeringer	7	3 558 186	2 892 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 912 320	1 637 997
Sum immaterielle eiendeler		1 912 320	1 637 997
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	48 691 204	49 920 478
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	29 008	35 702
Sum varige driftsmidler		48 720 212	49 956 180
Finansielle anleggsmidler			
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
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000
Sum anleggsmidler		50 668 531	51 630 177
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 263 522	2 914 883
Andre kortsiktige fordringer		15 810	164 003
Krav på innbetaling av selskapskapital		2 767 750	
Sum fordringer		6 047 082	3 078 886
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 107 991	821 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 107 991	821 888
Sum omløpsmidler		7 155 073	3 900 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		57 823 604	55 530 951
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
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		32 237 867	32 237 867
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 870 958	-5 666 109
Sum opptjent egenkapital		-3 870 958	-5 666 109
Sum egenkapital	7	28 366 909	26 571 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	19 598 300	19 598 300
Sum annen langsiktig gjeld		19 598 300	19 598 300
Sum langsiktig gjeld		19 598 300	19 598 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-63 877	34 556
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		451 337	412 129
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	5 808 701	5 542 539
Annen kortsiktig gjeld		3 662 235	3 371 668
Sum kortsiktig gjeld		9 858 396	9 360 893
Sum gjeld		29 456 696	28 959 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 823 605	55 530 951



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 223378

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 545 743
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNIVERSITETSGATEN 10 AS
Forretningsadresse: c/o Aberdeen AM Norway AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

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: Geir Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

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 2020: Årsregnskap 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, 10.05.2021

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

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 559 889	8 507 324
Sum inntekter		8 559 889	8 507 324
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 3		1 246 923	1 834 782
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 3			
Annen driftskostnad 1		2 172 601	2 279 253
Sum kostnader		3 419 524	4 114 035
Driftsresultat		5 140 365	4 393 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		326	1 814
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		326	1 814
Rentekostnad til foretak i samme konsern		569 474	682 752
Annen finanskostnad		9 439	4 594
Sum finanskostnader		578 913	687 346
Netto finans		-578 587	-685 532
Ordinært resultat før skattekostnad		4 561 778	3 707 758
Skattekostnad 2		1 003 592	815 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 558 186	2 892 051
Årsresultat	7, 8	3 558 186	2 892 051
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 558 186	2 892 051
Totalresultat		3 558 186	2 892 051
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag 7, 7		1 763 036	4 323 180
Udekket tap		1 795 150	-1 431 129
Sum overføringer og disponeringer	7	3 558 186	2 892 051



Organisasjonsnr: 965 545 743
UNIVERSITETSGATEN 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 912 320	1 637 997
Sum immaterielle eiendeler		1 912 320	1 637 997
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	48 691 204	49 920 478
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	29 008	35 702
Sum varige driftsmidler		48 720 212	49 956 180
Finansielle anleggsmidler			
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
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000
Sum anleggsmidler		50 668 531	51 630 177
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 263 522	2 914 883
Andre kortsiktige fordringer		15 810	164 003
Krav på innbetaling av selskapskapital		2 767 750	
Sum fordringer		6 047 082	3 078 886
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 107 991	821 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 107 991	821 888
Sum omløpsmidler		7 155 073	3 900 774



SUM EIENDELER		57 823 604	55 530 951
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
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		32 237 867	32 237 867
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 870 958	-5 666 109
Sum opptjent egenkapital		-3 870 958	-5 666 109
Sum egenkapital	7	28 366 909	26 571 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	19 598 300	19 598 300
Sum annen langsiktig gjeld		19 598 300	19 598 300
Sum langsiktig gjeld		19 598 300	19 598 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-63 877	34 556
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		451 337	412 129
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	5 808 701	5 542 539
Annen kortsiktig gjeld		3 662 235	3 371 668
Sum kortsiktig gjeld		9 858 396	9 360 893
Sum gjeld		29 456 696	28 959 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 823 605	55 530 951



Organisasjonsnr: 965 545 743
UNIVERSITETSGATEN 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinaer	11700.00	1001.00	11711700.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nordea Norge Pensjonskasse	11700.00	100.00%	Ordinaer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	11700.00	100.00%	

Note

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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Styreprotokoll

Styremøte i Universitetsgaten 10 AS (org.nr 965 545 743) ble avholdt 19.april 2021. Det er bestemt at styremøte behandles gjennom telefon for å slippe fysisk møte i tråd med anbefalinger fra FHI.

Til stede var:

Knut Haraldson
Ann-Sophie B. Hövelmann
Peder Schjoldager

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

Til behandling forelå:

- Forslag til årsregnskap 2020**
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 2020**
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 2020**
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.

19.april 2021 (elektronisk signering)

Knut Haraldson
Styrets leder

Ann-Sophie B. Hövelmann
Styremedlem

Peder Schjoldager
Styremedlem

Pennco Dokumentnøkkel: 02B02-G4LPD-AF2EP-CXWQI-8YEMC-7F7LU



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."

Ann-Sophie B Hövelmann

Underskriver

Serienummer: 9578-5990-4-2488216

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-19 11:42:57Z



Knut Haraldson

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2081739

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-19 12:00:49Z



Peder Hakon Schjoldager

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1264120

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-19 12:21:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: 02B02-G4LPD-AF2EP-CXWQJ-8YEMC-7F7LU

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 2020 Universitetsgaten 10 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: E80EO-HV0NB-OCBTU-LSNXQ-FZ3JA-FF44F

Org.nr.: 965 545 743



Resultatregnskap			
Universitetsgaten 10 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		8 559 889	8 507 324
Sum driftsinntekter		<u>8 559 889</u>	<u>8 507 324</u>
Avskrivning på driftsmidler	3	1 246 923	1 834 782
Annen driftskostnad	1	2 172 601	2 279 253
Sum driftskostnader		<u>3 419 524</u>	<u>4 114 035</u>
Driftsresultat		<u>5 140 365</u>	<u>4 393 289</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		326	1 814
Rentekostnad til foretak i samme konsern		569 474	682 752
Annen finanskostnad		9 439	4 594
Resultat av finansposter		<u>-578 587</u>	<u>-685 532</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 561 778	3 707 758
Skattekostnad	2	1 003 592	815 707
Ordinært resultat		<u>3 558 186</u>	<u>2 892 051</u>
Årsresultat	7, 8	<u>3 558 186</u>	<u>2 892 051</u>
Disponering av årsresultatet			
Mottatt konsernbidrag	7	2 767 750	0
Avsatt konsernbidrag	7	4 530 786	4 323 180
Overført til udekket tap		-1 795 150	1 431 129
Sum overføringer	7	<u>3 558 186</u>	<u>2 892 051</u>
Org.nr. 965 545 743	965 545 743		Side 2

Penneo Dokumentnøkkel: E8OEO-HV0NB-OCBTU-LSNXQ-FZ3JA-FF44F



Balanse			
Universitetsgaten 10 AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	1 912 320	1 637 997
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 912 320</u>	<u>1 637 997</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	48 691 204	49 920 478
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	29 008	35 702
Sum varige driftsmidler		<u>48 720 212</u>	<u>49 956 180</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>50 668 531</u>	<u>51 630 177</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 263 522	2 914 883
Andre kortsiktige fordringer		15 810	164 003
Fordring selskap i samme konsern		2 767 750	0
Sum fordringer		<u>6 047 082</u>	<u>3 078 886</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 107 991	821 888
Sum omløpsmidler		<u>7 155 073</u>	<u>3 900 774</u>
Sum eiendeler		<u>57 823 604</u>	<u>55 530 951</u>
Org.nr. 965 545 743	965 545 743		Side 3

Penneo Dokumentnøkkel: E8OEO-HV0NB-OCBTU-LSNXQ-FZ3JA-FF44F



Balanse			
Universitetsgaten 10 AS			
	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
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>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 870 958	-5 666 109
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 870 958</u>	<u>-5 666 109</u>
Sum egenkapital	7	<u>28 366 909</u>	<u>26 571 758</u>
Gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	19 598 300	19 598 300
Sum annen langsiktig gjeld		<u>19 598 300</u>	<u>19 598 300</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-63 877	34 556
Skyldig offentlige avgifter		451 337	412 129
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	5 808 701	5 542 539
Annen kortsiktig gjeld		3 662 235	3 371 668
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 858 396</u>	<u>9 360 893</u>
Sum gjeld		<u>29 456 696</u>	<u>28 959 193</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>57 823 605</u>	<u>55 530 951</u>
19.04.2021 Styret i Universitetsgaten 10 AS			
<hr/> Knut Haraldson styreleder/daglig leder	<hr/> Peder Hakon Schjoldager styremedlem	<hr/> Ann-Sophie Bernhardine Hövelmann styremedlem	
Org.nr. 965 545 743	965 545 743		Side 4

Penneo Dokumentnr.: EBOE-HV0NB-OCBTU-LSNXQ-FZ3JA-FF44F



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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pennio Dokumentnr: E80EO-HV0N8-OCBTU-LSNXQ-FZ3JA-FF4AF



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 2020. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v.

	2020	2019
Revisjon	28 129	25 551
Honorar forretningsfører	332 801	347 454
Sum driftskostnader	360 931	373 005



Universitetsgaten 10 AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 277 915	1 219 359
Endring i utsatt skattefordel	-274 323	-403 652
Skattekostnad ordinært resultat	1 003 592	815 707
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 561 778	3 707 758
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 246 924	1 834 782
Avgitt konsernbidrag	-5 808 701	-5 542 539
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 277 914	1 219 359
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 277 914	-1 219 359
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-8 692 362	-7 445 439	1 246 924
Sum	-8 692 362	-7 445 439	1 246 924
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-8 692 362	-7 445 439	1 246 924
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 912 320	-1 637 997	274 323

Pennco Dokumentnr.: E80EO-HV0NB-OCBTU-LSNXQ-FZ3JA-FF44F



Universitetsgaten 10 AS

Note 3 Anleggsnote

	Tomter	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Kunst	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	6 399 400	560 160	67 978 723	7 277	51 674	74 997 234
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	74 930	0	0	0	74 930
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-63 975	0	0	-63 975
Anskaffelseskost 31.12.2020	6 399 400	635 090	67 914 748	7 277	51 674	75 008 189
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	0	26 265 311	0	22 666	26 287 977
Bokført verdi per 31.12.2020	6 399 400	635 090	41 649 437	7 277	29 008	48 720 212
Årets avskrivninger	0	0	1 240 229	0	6 694	1 246 923

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 1,246,923.

Note 4 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel i %	Resultat	Egenkapital
Kristian August Kvartalet drift AS	Oslo	8	0	0
Totalt		8	0	0

Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2020 er kr. 36 000.



Universitetsgaten 10 AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Mottatt konsernbidrag	2 767 750	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	137 823
Sum	2 767 750	137 823
Gjeld		
Langsiktig gjeld til konsernselskap	19 598 300	19 598 300
Avgitt konsernbidrag	5 808 701	5 542 539
Sum	25 407 001	25 140 839

Langsiktig gjeld til NNPk på kr 19,598,300 forblir uendret gjennom 2020. Det er avgitt konsernbidrag med skattemessigeffekt på kr 2,260,303 til NNPk og kr 3.548.398 til AS Toldbodgaten 24 i 2020. Det ble mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt på kr 2.767.750 fra AS Toldbodgaten 24 i 2020.

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital			
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 Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	11 711 700	19 890 000	636 167	-5 666 109	26 571 758
Pr 01.01.2020	11 711 700	19 890 000	636 167	-5 666 109	26 571 758
Årets resultat				3 558 186	3 558 186
Konsernbidrag mottatt			0	2 767 750	2 767 750
Konsernbidrag avgitt				-4 530 786	-4 530 786
Pr 31.12.2020	11 711 700	19 890 000	636 167	-3 870 960	28 366 907



Universitetsgaten 10 AS

Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2020 viser et overskudd på kr. 3 558 186 etter skatt, mot kr. 2 892 051 i 2019.

Utbruddet av Covid-19 i begynnelsen av 2020 inntraff etter balansedagen for årsregnskapet 2019 og ble vurdert å ikke ha noen regnskapsmessig konsekvens da vurdering var at fortsatt drift ikke var påvirket. Effekten av pandemien har samlet sett i 2020 ikke hatt særlig negativ innvirkning på resultater eller risiko for selskapet eller eiendomsfondet selskapet tilhører.

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.



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."

Ann-Sophie B Hövelmann

Underskriver

Serienummer: 9578-5990-4-2488216

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-19 11:31:47Z



Peder Hakon Schjoldager

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1264120

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-19 12:10:17Z



Knut Haraldson

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2081739

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-04-19 12:28:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: E8DE0-HV0NB-OCBTU-LSNXQ-FZ3JA-FF44F

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>



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Universitetsgaten 10 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Universitetsgaten 10 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ECSVE-JWYT2-ZPWH7-1Q0IW-5HGK0-3FQVM



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

2021-04-20 07:03:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: ECSVE-JWYT2-ZPWH7-IQOIW-SHGKO-2FQVM

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>