



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 26.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		93 832 213	39 661 411
Annen driftsinntekt		843 184	
<b>Sum inntekter</b>		<b>94 675 397</b>	<b>39 661 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 918 625	19 288 820
Annen driftskostnad		8 547 367	2 181 056
<b>Sum kostnader</b>		<b>55 465 991</b>	<b>21 469 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 209 406</b>	<b>18 191 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 141	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 141</b>	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		14 999 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 016 932	4 969 115
Annen rentekostnad		10 531	3 854
Annen finanskostnad			60
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 026 463</b>	<b>4 973 029</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 018 322</b>	<b>-4 973 029</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 191 084</b>	<b>13 218 506</b>
Skattekostnad på resultat		4 067 054	2 395 076
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital		2 124 030	10 823 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 098 999 553	1 119 635 682
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		47 320 861	59 294 601
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 146 320 414</b>	<b>1 178 930 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		1 000	15 000 000
Andre langsiktige fordringer		30 999 651	19 813 926
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>31 000 651</b>	<b>34 813 926</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 177 321 064</b>	<b>1 213 744 209</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		216 443	21 864 889
Andre kortsiktige fordringer		13 993 350	1 476 759
Konsernfordringer			112 308 800
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 209 793</b>	<b>135 650 448</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 209 793</b>	<b>135 650 448</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 191 530 857</b>	<b>1 349 394 657</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		31 728 137	31 728 137
Overkurs		176 521 035	176 521 034



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen innskutt egenkapital		293 851 417	293 851 417
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>502 100 588</b>	<b>502 100 588</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-280 747 887	24 618 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-280 747 887</b>	<b>24 618 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>221 352 701</b>	<b>526 719 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		89 099 094	87 144 745
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>89 099 094</b>	<b>87 144 745</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		563 580 689	719 614 425
Øvrig langsiktig gjeld		18 955	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>563 599 644</b>	<b>719 614 425</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>652 698 738</b>	<b>806 759 170</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 281 892	15 916 319
Kortsiktig konserngjeld		313 050 133	
Annen kortsiktig gjeld		1 147 394	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 479 419</b>	<b>15 916 319</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>970 178 156</b>	<b>822 675 489</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 191 530 857</b>	<b>1 349 394 659</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389537

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 982 778 085  
UNIVERSITETSGATA 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		93 832 213	39 661 411
Annen driftsinntekt		843 184	
<b>Sum inntekter</b>		<b>94 675 397</b>	<b>39 661 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 918 625	19 288 820
Annen driftskostnad		8 547 367	2 181 056
<b>Sum kostnader</b>		<b>55 465 991</b>	<b>21 469 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 209 406</b>	<b>18 191 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 141	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 141</b>	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		14 999 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 016 932	4 969 115
Annen rentekostnad		10 531	3 854
Annen finanskostnad			60
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 026 463</b>	<b>4 973 029</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 018 322</b>	<b>-4 973 029</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat		4 067 054	2 395 076
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		2 124 030	10 823 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>





Organisasjonsnr: 982 778 085  
UNIVERSITETSGATA 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1 098 999 553	1 119 635 682
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	47 320 861	59 294 601
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1 146 320 414</b>	<b>1 178 930 283</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	1 000	15 000 000
Andre langsiktige fordringer	30 999 651	19 813 926
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>31 000 651</b>	<b>34 813 926</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1 177 321 064</b>	<b>1 213 744 209</b>
--------------------------	----------------------	----------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	216 443	21 864 889
Andre kortsiktige fordringer	13 993 350	1 476 759
Konsernfordringer		112 308 800
<b>Sum fordringer</b>	<b>14 209 793</b>	<b>135 650 448</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>14 209 793</b>	<b>135 650 448</b>
-------------------------	-------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 191 530 857</b>	<b>1 349 394 657</b>
----------------------	----------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	31 728 137	31 728 137
Overkurs	176 521 035	176 521 034
Annen innskutt egenkapital	293 851 417	293 851 417
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>502 100 588</b>	<b>502 100 588</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	-280 747 887	24 618 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-280 747 887</b>	<b>24 618 582</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>221 352 701</b>	<b>526 719 170</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	89 099 094	87 144 745
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>89 099 094</b>	<b>87 144 745</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	563 580 689	719 614 425
Øvrig langsiktig gjeld	18 955	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>563 599 644</b>	<b>719 614 425</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>652 698 738</b>	<b>806 759 170</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	3 281 892	15 916 319
Kortsiktig konserngjeld	313 050 133	
Annen kortsiktig gjeld	1 147 394	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>317 479 419</b>	<b>15 916 319</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>970 178 156</b>	<b>822 675 489</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 191 530 857</b>	<b>1 349 394 659</b>



Organisasjonsnr: 982 778 085  
UNIVERSITETSGATA 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Universitetsgata 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Universitetsgata 2 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: QOXIT-CQAIM-N7108-CSJZZ-UTWS0-KEAZU



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Universitetsgata 2 AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 28. februar 2023  
Deloitte AS

Roger Furholm  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: QOXIT-CQAIM-N7108-CSJZZ-UTWS0-KEAZU



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1255133

IP: 84.211.xxx.xxx

2023-03-03 12:06:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QOXIF-CQAIM-N7108-CSJZ-UTW50-KEAZU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Universitetsgata 2 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		91 018 890	39 652 449
Salgsinntekter		2 813 323	8 962
Andre driftsinntekter		843 184	-
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>94 675 397</b>	<b>39 661 411</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vedlikeholdskostnader		1 062 363	591 978
Av- og nedskrivninger	1	46 918 625	19 288 820
Andre driftskostnader	2,3	7 485 003	1 589 078
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>55 465 991</b>	<b>21 469 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>39 209 406</b>	<b>18 191 535</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekt		8 141	-
Nedskrivning av finansielle eiendeier		-14 999 000	-
Rentekostnad til selskap i konsern	4	-18 016 932	-4 969 115
Rentekostnad		-10 531	-3 854
Annen finanskostnad		-	-60
<b>Netto finansposter</b>		<b>-33 018 322</b>	<b>-4 973 029</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 191 084</b>	<b>13 218 506</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 067 054	2 395 076
<b>Årsresultat</b>		<b>2 124 030</b>	<b>10 823 430</b>



## Universitetsgata 2 AS

### BALANSE PER

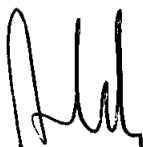
	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	1 097 819 601	1 117 424 959
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	1	47 320 861	59 294 601
Anlegg under utførelse	1	1 179 952	2 210 723
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 146 320 414</b>	<b>1 178 930 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i tilknyttet/felleskontrollert selskap	6	1 000	15 000 000
Andre langsiktige fordringer		30 999 651	19 813 926
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>31 000 651</b>	<b>34 813 926</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 177 321 064</b>	<b>1 213 744 209</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Kundefordringer		216 443	21 864 889
Fordringer på konsernselskaper	7	-	112 308 800
Andre kortsiktige fordringer		13 993 350	1 476 759
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>14 209 793</b>	<b>135 650 449</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 209 793</b>	<b>135 650 449</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 191 530 857</b>	<b>1 349 394 658</b>



## Universitetsgata 2 AS

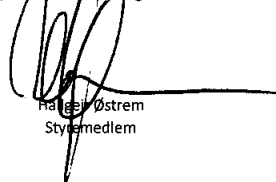
BALANSE PER

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	31 728 137	31 728 137
Overkurs	9	176 521 035	176 521 035
Annen innskutt egenkapital	9	293 851 417	293 851 417
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>502 100 588</b>	<b>502 100 589</b>
Annen egenkapital	9	-280 747 887	24 618 581
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-280 747 887</b>	<b>24 618 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>221 352 701</b>	<b>526 719 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	89 099 094	87 144 745
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>89 099 094</b>	<b>87 144 745</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	563 580 689	719 614 425
Øvrig langsiktig gjeld		18 955	-
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>563 599 644</b>	<b>719 614 425</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 281 892	15 916 319
Gjeld til konsernselskaper	7	313 050 133	-
Annen kortsiktig gjeld		1 147 394	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 479 419</b>	<b>15 916 319</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>970 178 156</b>	<b>822 675 488</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 191 530 857</b>	<b>1 349 394 658</b>



Anders Olstad  
Styrets leder

Oslo 28. februar 2023  
Styret for Universitetsgata 2 AS



Halgeir Østrem  
Styremedlem



Knut Sørnes  
Styremedlem



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

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

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

#### Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

#### Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

#### Konsernregnskap

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



## Note 1 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre **	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	69 341 371	1 258 902 499	2 210 723	64 677 340	1 395 131 933
Tilgang		389 232	13 919 523	-	14 308 755
Tilgang fra anlegg under utførelse		13 672 640		1 277 654	14 950 294
Avgang fra anlegg under utførelse			-14 950 294	-	-14 950 294
Anskaffelseskost per 31.12	69 341 371	1 272 964 371	1 179 952	65 954 994	1 409 440 688
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01		210 818 911		5 382 739	216 201 650
Årets avskrivninger		33 667 231		13 251 394	46 918 625
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12		244 486 141		18 634 133	263 120 274
Balanseført verdi per 31.12	69 341 371	1 028 478 230	1 179 952	47 320 861	1 146 320 414
Økonomisk levetid		20 år/50 år		3 år/5 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

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

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

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

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

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon (eks mva)	20 000	20 000
Andre attestasjonstjenester (eks mva)	19 125	26 000

## Note 3 Inntekter og kostnader som presenteres netto i resultatregnskapet

	2022	2021
Felleskostnader til fordeling	21 103 808	5 091 274
Felleskostnader fordelt leietakerne	17 976 665	4 439 656
Eiers andel av felleskostnadene	3 127 143	651 618

## Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter:

	Motpart	Forhold til motparten	2022	2021
Andre driftskostnader	Entra ASA	Morselskap	525 735	217 910
Sum			525 735	217 910
Rentekostnad til selskap i samme konsern	Entra ASA	Morselskap	18 016 932	16 971 939
Byggelånsrenter			-	-12 002 824
Sum			18 016 932	4 969 115



## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	2 112 705	-
Skattekostnad av mottatt konsernbidrag	-	-13 223 029
Endring i utsatt skatt	1 954 349	15 618 104
Sum skattekostnad	4 067 054	2 395 075

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	6 191 084	13 218 506
Permanente forskjeller *	12 295 524	-2 331 802
Endring i midlertidige forskjeller	-8 883 404	-70 991 383
Mottatt konsernbidrag	-	60 104 679
Avgitt konsernbidrag	-9 603 204	-
Årets skattegrunnlag	-	-

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler	-9 079 818	405 220 229	396 140 411
Fordringer	202 000	-202 000	-
Gevinst- og tapskonto	-5 586	-22 347	-27 933
Netto midlertidige forskjeller	-8 883 404	404 995 882	396 112 478
22 % utsatt skatt		89 099 094	87 144 745
Bokført 22 % utsatt skatt		89 099 094	87 144 745

## Note 6 Investering i tilknyttet/felleskontrollert selskap

Investeringene i tilknyttet/felleskontrollert regnskapsføres etter kostmetoden.

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

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2022	31.12.2021
Mottatt konsernbidrag	-	60 104 679
Andre fordringer	-	52 204 121
Fordringer på konsernselskaper	-	112 308 800

Annen langsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	563 580 689	719 614 425
	563 580 689	719 614 425

Kortsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Avgitt konsernbidrag	309 603 204	-
Annen gjeld	3 446 929	-
Gjeld til konsernselskaper	313 050 133	-

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

## Note 8 Bankkonto

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

**Note 9 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital per 01.01	31 728 137	176 521 035	293 851 417	24 618 581	526 719 170
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-7 490 498	-7 490 498
Avgitt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-	-	-300 000 000	-300 000 000
Årets resultat	-	-	-	2 124 030	2 124 030
<b>Egenkapital per 31.12</b>	<b>31 728 137</b>	<b>176 521 035</b>	<b>293 851 417</b>	<b>-280 747 887</b>	<b>221 352 701</b>

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