



Årsregnskap 2025

Universitetet I Bergen Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 983 231 292

Resultatregnskap

Universitetet I Bergen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter	1, 2	11 842 913	12 668 792
Sum driftsinntekter		11 842 913	12 668 792
Lønnskostnad	3	89 463	96 027
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 511 936	5 728 407
Annen driftskostnad		322 985	258 002
Sum driftskostnader		4 924 383	6 082 435
Driftsresultat		6 918 529	6 586 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 631 352	3 678 688
Annen rentekostnad		9 549 881	10 265 045
Resultat av finansposter		-6 918 529	-6 586 357
Resultat		0	0
 Årsresultat		 0	 0

Balanse

Universitetet I Bergen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	160 923 000	155 632 200
Sum varige driftsmidler	4, 6	160 923 000	155 632 200
 Sum anleggsmidler		160 923 000	155 632 200
 Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		483 620	1 089 420
Sum fordringer		483 620	1 089 420
 Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 888 253	20 417 239
Sum omløpsmidler		11 371 873	21 506 659
Sum eiendeler		172 294 874	177 138 859

Balanse

Universitetet I Bergen Eiendom AS

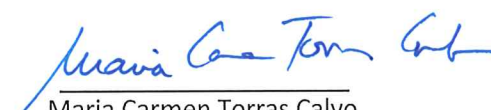
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	400 000	400 000
Overkurs		792 000	792 000
Sum innskutt egenkapital		1 192 000	1 192 000
Sum egenkapital		1 192 000	1 192 000
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	4 490 000	4 850 000
Sum avsetning for forpliktelser		4 490 000	4 850 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	162 603 289	167 114 468
Sum annen langsiktig gjeld		162 603 289	167 114 468
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		660 038	8 770
Uopptjent inntekt	1, 2	2 567 461	3 085 374
Annen kortsiktig gjeld		782 086	888 247
Sum kortsiktig gjeld		4 009 585	3 982 391
Sum gjeld		171 102 874	175 946 859
Sum egenkapital og gjeld		172 294 874	177 138 859

Bergen, den 6/5-26

Styret i Universitetet I Bergen Eiendom AS


Kjartan Nasset
styremedlem


Per Arne Foshaug
styreleder


Maria Carmen Torras Calvo
styremedlem


Simen Sætersdal
daglig leder

Noter til årsregnskapet
Universitetet I Bergen Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid. Leietaker har rett til å innløse eiendommene for et beløp tilsvarende gjenstående gjeld og debitoransvar på overtakelsestidspunktet. Økonomisk levetid er av den grunn satt lik løpetid på lån knyttet til den enkelte eiendel, og avskrivningstakten er satt lik avdragsprofilen på lånene. For eiendeler med antatt kortere levetid enn løpetid på lånet er antatt levetid benyttet.

For driftsmidler under oppføring starter avskrivning når driftsmiddelet tas i bruk.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Skattekostnad

Selskapet er unntatt fra skatteplikt som følge av sitt formål.

Note 1 Avregning leie

Selskapet har uoppsigelig avtale med Universitetet i Bergen, hvor det er avtalt at UiB har rett til å overta eiendomsmassen til gjenstående gjeld og debitoransvar på overtakelsestidspunktet. Iht. avtale med Universitet i Bergen er selskapets inntekter begrenset til å dekke selskapets kostnader. Selskapets inntekter er derfor avregnet mot årets kostnader. Ved avvik mellom fakturert leie og faktiske kostnader/avdrag presenteres dette som opptjent / uopptjent inntekt

	2025	2024
Fakturert leieinntekt	11 325 000	12 500 000
+ finansinntekter	2 631 352	3 678 688
- driftskostnader	-412 447	-354 028
- rentekostnader/avskrivninger	-14 061 817	-15 993 452
Avregnet inntekt	-517 913	-168 792

<u>Fordringer/ Gjeld</u>			<u>endring</u>
Opptjent/ (Uopptjent inntekt)	-2 567 461	-3 085 374	-517 913

Noter til årsregnskapet
Universitetet I Bergen Eiendom AS

Note 2 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Leieinntekt gjelder i sin helhet leie fra Universitetet i Bergen.

	Universitetet i Bergen	
	2025	2024
<u>Inntekt</u>		
Fakturert leieinntekt	11 325 000	12 500 000
Opptjent ikke fakturert /(Uopptjent inntekt)	517 913	168 792
Bokført inntekt i regnskapet	11 842 913	12 668 792
 <u>Fordringer/Kortsiktig gjeld</u>		
Opptjent ikke fakturert leie	-2 567 461	-3 085 374

Note 3 Ansatte, godtgjørelser m.v

Det har i regnskapsåret ikke vært ansatte i selskapet.

Kostnadsført vedrører honorar til styret.

Note 4 Anleggsmidler

	Eiendom Thormøhlens gate 55	Thormøhlensgate 55A	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	344 772 037	28 850 138	373 622 175
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	9 802 736		9 802 736
= Anskaffelseskost 31.12.25	354 574 773	28 850 138	383 424 911
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	213 497 399	9 004 138	222 501 537
= Bokført verdi 31.12	141 077 000	19 846 000	160 923 000
Årets ordinære avskrivninger	3 512 936	999 000	4 511 936
 Økonomisk levetid	25-40 år	25 år	

Note 5 Leieavtaler med kjøpsopsjon.

Selskapets eiendomsmasse er i sin helhet utleid til Universitetet i Bergen.

Leieforholdet er uoppsigelig for begge parter så lenge det påhviler pantelån på eiendommene. Avtalen kan ikke endres, termineres, heves eller på annen måte avsluttes, uten samtykke fra pantthaver.

Leietaker har rett til å innløse arealene for et beløp tilsvarende gjestående gjeld og debitor ansvar på arealene.

Økonomisk levetid er av den grunn satt lik løpetid på lån knyttet til den enkelte eiendel.

Den årlige leien fastsettes på grunnlag av årets utgifter til renter og avdrag på de pantelån som påhviler seksjonene. Leier er ansvarlig for og betaler i tillegg til leien for alle løpende kostnader med drift og vedlikehold av arealene og løpende utgifter til drift av selskapet.

Noter til årsregnskapet		
Universitetet I Bergen Eiendom AS		

Note 6 Gjeld og Pantstillelser

	2025	2024
Gjeld sikret med pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	162 603 289	167 114 468
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet		
Tomter, Bygning o.l	160 923 000	155 632 200

Selskapets lån forfaller innen 5 år, men lånene har avdragsprofil på 25 år ved opptak
Selskapet har pr 31.12 bundet 64 322 733 til fastrenteavtale.

Note 7 Aksjekapital, Eiere

Aksjekapitalen er på kr 400 000,-, fordelt på 400 aksjer pålydende kr 1 000,-.

Selskapets aksjonærer pr 31.12 var:

	Aksjer	Andel
Staten v/Universitetet i Bergen	400	100 %

Note 8 Andre driftskostnader / vedlikeholdsfond

Selskapet har i sameieavtale for Thormøhlens gate 55 tidligere hatt plikt til å foreta en avsetning til vedlikeholdsfond for å dekke fremtidige kostnader til vedlikehold.

Avsetningen er presentert som forpliktelse i regnskapet og utgjør pr 31.12 kr 4 490 000.