



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 737 423
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNI-KVARTALET AS
Forretningsadresse: c/o Holmestrand Utvikling AS
Havnegaten 7
3080 HOLMESTRAND

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: Espen Klevmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		483 559	
Annen driftsinntekt		108 288 423	87 115 403
Sum inntekter	1	108 771 982	87 115 403
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		132 942 839	75 564 830
Eiers andel felleskostnader		62 706	
Lønnskostnad			272
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 035 000	55 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 000 000	
Drift og vedlikehold av eiendommer	3	351 723	17 270
Administrasjonskostnader	4	384 136	40 387
Sum kostnader	5	150 776 403	75 678 259
Driftsresultat		-42 004 421	11 437 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 996	1 593
Annen finansinntekt	1	27 174	55 994 885
Sum finansinntekter		39 170	55 996 479
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	656 347	1 857 845
Annen rentekostnad		29 638	20 347
Sum finanskostnader		685 985	1 878 192
Netto finans		-646 815	54 118 286
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 651 236	65 555 430
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-4 698 616	1 944 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 952 620	63 610 659
Årsresultat		-37 952 620	63 610 659



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-37 952 620	63 610 659
Totalresultat		-37 952 620	63 610 659
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			63 000 000
Konsernbidrag		3 695 344	
Udekket tap		-41 363 301	
Avsatt til annen egenkapital			610 659
Overført fra annen egenkapital		-284 663	
Sum overføringer og disponeringer	8	-37 952 620	63 610 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	2, 6	33 097 927	
Leilighet	6	6 608 300	
Anlegg under utførelse	2, 6		32 566 185
Tomter	2, 6	4 657 230	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6		144 500
Sum varige driftsmidler	2	44 363 457	32 710 685
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	1		57 725 400
Sum finansielle anleggsmidler			57 725 400
Sum anleggsmidler		44 363 457	90 436 085
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	6		39 339 098
Sum varer			39 339 098
Fordringer			
Kundefordringer	1		525 360
Andre kortsiktige fordringer		61 692	241 245 990
Konsernfordringer	4	6 271 248	6 271 248
Sum fordringer		6 332 940	248 042 597
Sum omløpsmidler		6 332 940	287 381 695
SUM EIENDELER		50 696 397	377 817 781

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8	892 400	42 255 701
Annen innskutt egenkapital	8	6 397 109	6 397 109
Sum innskutt egenkapital		7 689 509	49 052 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		284 663
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital			284 663
Sum egenkapital		7 689 509	49 337 474
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		5 740 892
Sum avsetninger for forpliktelser			5 740 892
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 6	33 159 824	1 560 107
Sum annen langsiktig gjeld		33 159 824	1 560 107
Sum langsiktig gjeld		33 159 824	7 301 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		224 470 513
Leverandørgjeld		360 298	13 337 216
Betalbar skatt	7		
Utbytte			63 000 000
Kortsiktig konserngjeld		4 737 620	
Annen kortsiktig gjeld	4, 10	4 749 146	20 371 579
Sum kortsiktig gjeld		9 847 064	321 179 308
Sum gjeld		43 006 888	328 480 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 696 397	377 817 781



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 853234

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 737 423
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNI-KVARTALET AS
Forretningsadresse: Dr Graaruds plass 6
3080 HOLMESTRAND

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: Espen Klevmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 997 737 423
UNI-KVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		483 559	
Annen driftsinntekt		108 288 423	87 115 403
Sum inntekter	1	108 771 982	87 115 403
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		132 942 839	75 564 830
Eiers andel felleskostnader		62 706	
Lønnskostnad			272
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 035 000	55 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 000 000	
Drift og vedlikehold av eiendommer	3	351 723	17 270
Administrasjonskostnader	4	384 136	40 387
Sum kostnader	5	150 776 403	75 678 259
Driftsresultat		-42 004 421	11 437 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 996	1 593
Annen finansinntekt	1	27 174	55 994 885
Sum finansinntekter		39 170	55 996 479
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	656 347	1 857 845
Annen rentekostnad		29 638	20 347
Sum finanskostnader		685 985	1 878 192
Netto finans		-646 815	54 118 286
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 651 236	65 555 430
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-4 698 616	1 944 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 952 620	63 610 659
Årsresultat		-37 952 620	63 610 659
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-37 952 620	63 610 659



Totalresultat		-37 952 620	63 610 659
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			63 000 000
Konsernbidrag		3 695 344	
Udekket tap		-41 363 301	
Avsatt til annen egenkapital			610 659
Overført fra annen egenkapital		-284 663	
Sum overføringer og disponeringer	8	-37 952 620	63 610 659



Organisasjonsnr: 997 737 423
UNI-KVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	2, 6	33 097 927	
Leilighet	6	6 608 300	
Anlegg under utførelse	2, 6		32 566 185
Tomter	2, 6	4 657 230	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 6		144 500
Sum varige driftsmidler	2	44 363 457	32 710 685
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	1		57 725 400
Sum finansielle anleggsmidler			57 725 400
Sum anleggsmidler		44 363 457	90 436 085
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	6		39 339 098
Sum varer			39 339 098
Fordringer			
Kundefordringer	1		525 360
Andre kortsiktige fordringer		61 692	241 245 990
Konsernfordringer	4	6 271 248	6 271 248
Sum fordringer		6 332 940	248 042 597
Sum omløpsmidler		6 332 940	287 381 695
SUM EIENDELER		50 696 397	377 817 781
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8	892 400	42 255 701
Annen innskutt egenkapital	8	6 397 109	6 397 109
Sum innskutt egenkapital		7 689 509	49 052 810



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		284 663
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital			284 663
Sum egenkapital		7 689 509	49 337 474
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		5 740 892
Sum avsetninger for forpliktelses			5 740 892
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 6	33 159 824	1 560 107
Sum annen langsiktig gjeld		33 159 824	1 560 107
Sum langsiktig gjeld		33 159 824	7 301 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		224 470 513
Leverandørgjeld		360 298	13 337 216
Betalbar skatt	7		
Utbytte			63 000 000
Kortsiktig konserngjeld		4 737 620	
Annen kortsiktig gjeld	4, 10	4 749 146	20 371 579
Sum kortsiktig gjeld		9 847 064	321 179 308
Sum gjeld		43 006 888	328 480 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 696 397	377 817 781



Organisasjonsnr: 997 737 423
UNI-KVARTALET 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



BDO AS
Dr. Graarudsplass 6
3080 Holmestrand

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Uni-Kvartalet AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Uni-Kvartalet AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 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. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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

Eli-Ann Murberg Casso
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6DSXL-IW3KH-622CL-XDY66-OOGND-7BCUD



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."

Eli-Ann Murberg Casso

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-29 09:22:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6DSXL-IW3KH-622CL-XDY66-OQGNL-7BCUD

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 Uni-kvartalet AS

Penneo Dokumentnøkkel: NEW06-UX55J-ZHUPP-5YKBO-6Y62Y-YUOKG

Organisasjonsnr: 997 737 423



UNI-Kvartalet AS

Årsberetning 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

UNI-Kvartalet AS har sitt forretningskontor i Holmestrand. Selskapets formål er: "Forvaltning av fast eiendom, investering i aksjer og fast eiendom, samt deltagelse i andre virksomheter".

Fortsatt drift og fremtidsutsikter

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Videre vurderer styret fremtidsutsiktene som gode.

Utvikling, resultat og stilling

Samlede driftsinntekter utgjorde i 2021 kr 108.771.982 mot kr 87.115.403 i 2020. Selskapet hadde i 2021 et negativt driftsresultat på kr – 42.004.421 og et negativt årsresultat på kr 37.952.620. Det avsettes kr 3.695.344 til konsernbidrag, og kr 41.363.301 dekkes inn ved overkurs og annen egenkapital. Bokført egenkapital i selskapet er kr 7.689.509.

Selskapet påbegynte i 2019 byggingen av Holmestrand Brygge, som ble ferdigstilt som planlagt i annet kvartal 2021. Holmestrand Brygge består av næringslokaler og 75 leiligheter. Alt av næringslokaler er utleid, samt alle leiligheter solgt og overtatt.

Selskapet er ikke utsatt for risiko utover det som er normal for eiendomsselskaper. Nevnte gjelder generell markedsutvikling for eiendom, renterisiko, samt risiko i forbindelse med utvikling av eiendom og oppføring av bygg. Selskapet er gjennom nevnte eksponert for likviditetsrisiko, som overvåkes og håndteres fortløpende.

Det er tegnet styreansvarsforsikring.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet driver ikke forskning og utviklingsarbeid (FoU).

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2021 og stillingen per 31.12.2021. Det er ikke oppstått forhold etter regnskapsårets slutt som er av vesentlig betydning for vurdering av regnskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt ved utleie av bygninger / eiendom. Ved bygging / riving foregår dette i overensstemmelse med gjeldende regler for avfallsbehandling.

Holmestrand, 30. juni 2022.
I styret for UNI-Kvartalet AS

Espen Klevmark
Styrets leder

Terje Karlsen
Styremedlem

Jan Idar Flått
Styremedlem

Øistein Rohde Hjelmtvedt
Styremedlem / daglig leder

UNI-Kvartalet AS

Org.nr. 997 737 423

Penneo Dokumentnøkkel: NEW06-UX55J-ZHUPP-5YKBC-6Y62Y-YUOKG



Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		483 559	0
Annen driftsinntekt		108 288 423	87 115 403
Sum driftsinntekter	1	108 771 982	87 115 403
Eiers andel felleskostnader		62 706	0
Byggekostnader		132 942 839	75 564 830
Lønnskostnad		0	272
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 035 000	55 500
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 000 000	0
Drift og vedlikehold av eiendommer	3	351 723	17 270
Administrasjonskostnader	4	384 136	40 387
Sum driftskostnader	5	150 776 403	75 678 259
Driftsresultat		-42 004 421	11 437 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 996	1 593
Annen finansinntekt	1	27 174	55 994 885
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	656 347	1 857 845
Annen rentekostnad		29 638	20 347
Resultat av finansposter		-646 815	54 118 286
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 651 236	65 555 430
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-4 698 616	1 944 771
Årsresultat		-37 952 620	63 610 659
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	63 000 000
Avsatt konsernbidrag		3 695 344	0
Avsatt til annen egenkapital		0	610 659
Overføring fra overkurs		41 363 301	0
Overført fra annen egenkapital		284 663	0
Sum overføringer	8	-37 952 620	63 610 659

Penneo Dokumentnøkkel: NEW66-UX55J-ZHUPP-SVKBO-6Y6ZY-YUOKG



Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Forretningsbygg	2, 6	33 097 927	0
Tomter	2, 6	4 657 230	0
Leilighet	6	6 608 300	0
Anlegg under utførelse	2, 6	0	32 566 185
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	0	144 500
Sum varige driftsmidler	2	<u>44 363 457</u>	<u>32 710 685</u>
Investeringer i aksjer og andeler	1	0	57 725 400
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>57 725 400</u>
Sum anleggsmidler		<u>44 363 457</u>	<u>90 436 085</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Prosjekter under utførelse	6	0	39 339 098
Sum varer		<u>0</u>	<u>39 339 098</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	0	525 360
Andre kortsiktige fordringer		61 692	241 245 990
Konsernfordringer	4	6 271 248	6 271 248
Sum fordringer		<u>6 332 940</u>	<u>248 042 597</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 332 940</u>	<u>287 381 695</u>
Sum eiendeler		<u>50 696 397</u>	<u>377 817 781</u>

Penneo Dokumentnøkkel: NEW06-UX55J-ZHUPP-5YKBO-6Y62Y-YUOKG



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Overkurs	8	892 400	42 255 701
Annen innskutt egenkapital	8	6 397 109	6 397 109
Sum innskutt egenkapital		7 689 509	49 052 810
Annen egenkapital	8	0	284 663
Sum opptjent egenkapital		0	284 663
Sum egenkapital		7 689 509	49 337 474
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	7	0	5 740 892
Sum avsetning for forpliktelse		0	5 740 892
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	4, 6	33 159 824	1 560 107
Sum annen langsiktig gjeld		33 159 824	1 560 107
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	224 470 513
Leverandørgjeld		360 298	13 337 216
Utbytte		0	63 000 000
Kortsiktig konserngjeld		4 737 620	0
Annen kortsiktig gjeld	4, 10	4 749 146	20 371 579
Sum kortsiktig gjeld		9 847 064	321 179 308
Sum gjeld		43 006 888	328 480 307
Sum egenkapital og gjeld		50 696 397	377 817 781

Penneo Dokumentnøkkel: NEW66-UX55J-ZHUPP-SYKBO-6Y62Y-YUOKG



Balanse

Holmestrand, 30.06.2022
Styret i Uni-kvartalet AS

Espen Klevmark
Styreleder

Øistein Rohde Hjelmtvedt
Styremedlem/Daglig leder

Jan Idar Flått
Styremedlem

Terje Karlsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: NEW06-LX55J-ZHUPP-SVKBQ-6Y62Y-YUOKG

Uni-kvartalet AS



Kontantstrømoppstilling

Uni-Kvartalet AS

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 021	2 020
Resultat før skattekostnad	-42 651 236	65 555 430
Periodens betalte skatt		
Ordinære avskrivninger	17 035 000	55 500
Endring i kundefordringer	525 360	-499 736
Endring i leverandørgjeld	-12 976 918	5 762 833
Endring i prosjekter under utførelse	39 339 098	14 946 415
Endring i andre tidsavgrensningsposter	225 561 864	-149 836 402
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	226 833 168	-64 015 960
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-28 687 772	-32 766 185
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	57 725 400	-57 725 400
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	29 037 628	-90 491 585
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		152 480 720
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-224 470 513	
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
Endring i kapital		41 058 383
Utbetaling av utbytte	-63 000 000	
Endring i konsernmellomværende	31 599 717	-39 031 558
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-255 870 796	154 507 545
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	0	0
Kontroll		

Penneo Dokumentnøkkel: NEW06-UX55J-ZHUPP-5VKBQ-6Y62Y-YUOKG



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer etterhvert som de påløper. Tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Inntektsføring av prosjekter under utførelse skjer etter opptjeningsprinsippet i takt med fullføringsgraden. Kostnader resultatføres etter sammenstillingsprinsippet, dvs. i samme periode som tilhørende inntekter.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdi av eiendommen i forbindelse med fisjon er beregnet med 5%.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.

Uni-kvartalet AS



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	4 657 230		222 880	222 880
- Tilgang kjøpte driftsmidler	6 675 000			11 332 230
Overført fra anlegg under utførelse	50 049 727			50 049 727
- Avgang i året			200 000	200 000
= Anskaffelseskost 31.12.21	61 381 957		22 880	61 404 837
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	-764 456	0	22 880	-741 576
- Akkumulerte nedskrivninger 31.12.21	17 782 956			17 782 956
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	17 018 500	0	22 880	17 041 380
= Bokført verdi 31.12.21	44 363 457	0	0	44 363 457
Årets ordinære avskrivninger	2 018 500		16 500	2 035 000
Årets nedskrivninger	15 000 000			15 000 000
Økonomisk levetid	10-100 år	10 år	3-10 år	

Note 3 OTP, revisjon m.m.

OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Transaksjoner med nærstående

Langsiktig gjeld

Selskapet har gjeld til morselskap Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS. Bokført gjeld per 31.12 utgjør kr 33 159 824. Lånet er i 2021 renteberegnet med kr 656 347.

Kortsiktig gjeld

Selskapet har kortsiktig konserngjeld på tilsammen kr 5 448 003.

Kortsiktige fordringer

Selskapet har konsernfordringer på tilsammen kr 6 271 248.

Uni-kvartalet AS



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Oppstilling resultatregnskap

Selskapets oppstilling i resultatregnskapet er basert på funksjon. Jf. regnskapsloven § 7-3B (for små foretak) så er det krav om å foreta en spesifisering av driftskostnadene etter art når oppstillingen i resultatregnskapet er basert på funksjon:

Oppstilling etter art:	2021	2020
Vareforbruk	62 706	0
Byggekostnader	132 942 839	75 564 830
Ordinære avskrivninger	2 035 000	55 500
Nedskrivning varige driftsmidler	15 000 000	0
Andre driftskostnader	735 859	57 929
Sum andre driftskostnader	150 776 403	75 678 259

Note 6 Gjeld og pantsatte eiendeler

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	33 159 824	1 560 107
Gjeld til konsernselskap som er sikret ved pant o.l.:		
Gjeld til Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	33 159 824	1 560 107
Sum	33 159 824	1 560 107
Balansført verdi av pantsatte eiendeler:		
Bygninger, tomter inkl. prosjekter under utførelse*	44 363 457	71 905 283
Sum	44 363 457	71 905 283

* Eiendommen er pantsatt ovenfor DNB via Holmestrand Utvikling AS.

Det er stillet bankgaranti for solgte leiligheter i DNB. Garantien utgjør 5 % av kjøpesummen og gjelder frem til 5 år etter overdragelse av leilighetene.

Den langsiktige gjelden er renteberegnet og rentekostnad for 2021 utgjør kr 656 347.

Uni-kvartalet AS

Penneo Dokumentnøkkel: NEW06-UX55J-ZHUPP-SYKBO-6Y62Y-YUOKG



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 042 276	0
Endring i utsatt skatt	-5 740 892	1 944 771
Skattekostnad ordinært resultat	-4 698 616	1 944 771
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-42 651 236	63 555 430
Permanente forskjeller	0	-55 978 012
Endring i midlertidige forskjeller	76 871 648	-30 501 112
Avgitt konsernbidrag	-4 737 620	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-29 482 791	0
Skattepliktig inntekt	0	-20 923 693
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 042 276	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 042 276	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-14 934 511	-583 718	14 350 793
Tilvirkningskontrakter	0	62 898 609	62 898 609
Herav merverdier på eiendom	0	-6 274 356	-6 274 356
Gevinst- og tapskonto	-1 511 018	-1 888 772	-377 754
Sum	-16 445 529	54 151 763	70 597 292
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-29 482 791	-29 482 791
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	16 445 529	0	-16 445 529
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	24 668 972	24 668 972
Utsatt skatt (5%) av merverdier eiendom	0	313 718	
Utsatt skatt (22%) av resterende forskjeller	0	5 427 174	
Sum utsatt skatt/skattefordel	0	5 740 892	-5 740 892

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

2020: Selskapet har i samsvar med kontinuitetsmetoden og prinsippene for konsernet forøvrig benyttet 5% skattesats på merverdier som er tilført selskapet i forbindelse med omorganisering i konsernet i tidligere år. Beløpsmessig utgjør utsatt skatt elementet av merverdier kr 313 718 basert på en sats for utsatt skatt på 5%. Ved å benytte gjeldende skattesats på 22% ville beløpet utgjort 1 380 359.

Uni-kvartalet AS

Penneo Dokumentnøkkel: NEW06-UX55J-ZHUPP-SVKBO-6Y62Y-YUOKG



Noter til regnskapet 2021

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	400 000	6 397 109	42 255 701	284 663	49 337 474
Avgitt konsernbidrag			-3 695 344		-3 695 344
Årets resultat			-37 667 957	-284 663	-37 952 620
Pr 31.12	400 000	6 397 109	892 400	0	7 689 510

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	400	400 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent
Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS	1 000	100
Sum	1 000	100

Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 10 Konsernkonto

Det er inngått avtale med selskapets bankforbindelse om styring av likviditet gjennom et konsernkontosystem. Ordningen går ut på at morselskapet i konsernet, Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS står som innehaver av en hovedkonto, mens andre selskaper i konsernet har hver sine underkonti tilknyttet hovedkontoen. Saldoen på hovedkontoen tilsvarer nettoen av samlet innestående og trekk på underkontiene. Mellomværende mellom selskapet som er innehaver av hovedkontoen og de andre konsernselskapene utgjør et låneforhold mellom selskapene og klassifiseres som kortsiktig fordring/gjeld til selskap i samme konsern.

Uni-kvartalet AS



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."

Terje Karlsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3184455

IP: 88.93.xxx.xxx

2022-07-28 14:25:24 UTC



Jan Idar Flått

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-2485398

IP: 88.131.xxx.xxx

2022-07-29 06:16:55 UTC



Øistein Rohde Hjelmtvedt

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-07-29 06:38:25 UTC



Espen Klevmark

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1074621

IP: 2.149.xxx.xxx

2022-07-29 08:07:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NEW66-UX55J-ZHUPP-SVKBQ-6Y62Y-YUOKG

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>