



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 376 835
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNICO BOLIGFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Elektrovegen 4
2069 JESSHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Terje Gjeisklid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 025 329	899 719
Leieinntekter		230 200	
Annen driftsinntekt		899	
Sum inntekter		2 256 428	899 719
Kostnader			
Varekostnad			15 813
Annen driftskostnad		1 043 717	547 134
Sum kostnader		1 043 717	562 947
Driftsresultat		1 212 711	336 772
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			14 098
Annen finansinntekt		3 686	
Sum finansinntekter		3 686	14 098
Rentekostnad til foretak i samme konsern		145 938	
Annen rentekostnad		581 220	260 052
Sum finanskostnader		727 158	260 052
Netto finans		-723 472	-245 954
Ordinært resultat før skattekostnad		489 239	90 818
Skattekostnad på ordinært resultat	2	107 633	20 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		381 606	69 930
Årsresultat		381 606	69 930
Årsresultat etter minoritetsinteresser		381 606	69 930
Totalresultat		381 606	69 930
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Avsatt til annen egenkapital		381 606	69 930
Sum overføringer og disponeringer	5	381 606	69 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	3	21 399 004	
Sum finansielle anleggsmidler		21 399 004	
Sum anleggsmidler		21 399 004	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utvikling	3	12 824 232	12 940 364
Sum varer		12 824 232	12 940 364
Fordringer			
Kundefordringer	3	380 025	
Andre kortsiktige fordringer		75 000	
Konsernfordringer	6	124 261	600 000
Sum fordringer		579 286	600 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			969 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			969 890
Sum omløpsmidler		13 403 518	14 510 254
SUM EIENDELER		34 802 522	14 510 254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	451 536	69 930
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		451 536	69 930
Sum egenkapital		481 536	99 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Andre avsetninger for forpliktelser	3	9 130 000	2 745 000
Sum avsetninger for forpliktelser		9 130 000	2 745 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	18 057 166	7 505 575
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 249 128	4 103 190
Sum annen langsiktig gjeld		22 306 294	11 608 765
Sum langsiktig gjeld		31 436 294	14 353 765
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 500	
Leverandørgjeld		93 923	35 671
Betalbar skatt	2	107 633	20 888
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		2 636 635	
Sum kortsiktig gjeld		2 884 691	56 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum gjeld		34 320 985	14 410 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 802 522	14 510 254



Årsregnskap 2019 Unico Boligforvaltning AS

Penneo Dokumentnøkkel: LSDYO-GP8EE-VXHYU-08ZUQ-1ZWKC-WQMT7



Resultatregnskap Unico Boligforvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		2 025 329	899 719
Leieinntekter		230 200	0
Annen driftsinntekt		899	0
Sum driftsinntekter		2 256 428	899 719
Varekostnad		0	15 813
Annen driftskostnad		1 043 717	547 134
Sum driftskostnader		1 043 717	562 947
Driftsresultat		1 212 711	336 772
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	14 098
Annen finansinntekt		3 686	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		145 938	0
Annen rentekostnad		581 220	260 052
Resultat av finansposter		-723 472	-245 954
Ordinært resultat før skattekostnad		489 239	90 818
Skattekostnad på ordinært resultat	2	107 633	20 888
Årsresultat		381 606	69 930
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		381 606	69 930
Sum overføringer	5	381 606	69 930

Penneo Dokumentnøkkel: LSDYO-GP8EE-VXHYU-08ZUQ-1ZWKQ-WQMT7



Balanse Unico Boligforvaltning AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer	3	21 399 004	0
Sum finansielle anleggsmidler		21 399 004	0
Sum anleggsmidler		21 399 004	0
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Prosjekt under utvikling	3	12 824 232	12 940 364
Sum varer		12 824 232	12 940 364
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3	380 025	0
Andre kortsiktige fordringer		75 000	0
Konsernfordringer	6	124 261	600 000
Sum fordringer		579 286	600 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	969 890
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		0	969 890
Sum omløpsmidler		13 403 518	14 510 254
Sum eiendeler		34 802 522	14 510 254

Pennco Dokument nr. LSDYO-GP8EE-VXHYU-08ZUQ-1ZWKC-WQMT7



Balanse

Unico Boligforvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	451 536	69 930
Sum opptjent egenkapital		451 536	69 930
Sum egenkapital		481 536	99 930
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Andre avsetninger for forpliktelse	3	9 130 000	2 745 000
Sum avsetning for forpliktelse		9 130 000	2 745 000
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	18 057 166	7 505 575
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 249 128	4 103 190
Sum annen langsiktig gjeld		22 306 294	11 608 765
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 500	0
Leverandørgjeld		93 923	35 671
Betalbar skatt	2	107 633	20 888
Annen kortsiktig gjeld		2 636 635	0
Sum kortsiktig gjeld		2 884 691	56 559
Sum gjeld		34 320 985	14 410 324
Sum egenkapital og gjeld		34 802 522	14 510 254

Styret i Unico Boligforvaltning AS

Terje Gjeisklid
styrelederFrederik Due
styremedlem/daglig lederJan Cato Åslie
styremedlemStein Hauge
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringsstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Anleggskontrakter

Selskapet har valgt å inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter når kontrakten er fullført jf unntaksregelen for små foretak i regnskapslovens § 5-12. Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	107 633	20 888
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	107 633	20 888
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	489 239	90 818
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	489 239	90 818
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	107 633	20 888
Sum betalbar skatt i balansen	107 633	20 888

Note 3 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 103 666	7 505 575
Forpliktelse til utbygger	9 130 000	7 505 575
Sum	27 233 666	15 011 150
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Prosjekt under utvikling	34 222 823	12 940 364
Sum	34 222 823	12 940 364

Penneo Dokumentnøkkel: LSDYO-GPBEE-VXHYU-08ZUQ-1ZWKQ-WQMT7



Noter til regnskapet 2019

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Fundament Gruppen AS	9	30 %
Duero AS	12	40 %
MHT Hauge AS	9	30 %
Sum	30	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	30 000	69 930	99 930
Årets resultat		381 606	381 606
Pr 31.12	30 000	451 536	481 536

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2019	2018
Andre fordringer konsern	124 261	600 000
Sum fordringer	124 261	600 000
Gjeld	2019	2018
MHT Hauge AS	4 249 128	4 103 190
Sum gjeld	4 249 128	4 103 190

Penneco Dokument Inntekter: LSDYO-GP8EE-VXHYU-08ZUQ-1ZWKC-WQMT7



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."

Stein Hauge

Styremedlem

På vegne av: Unico Boligforvaltning AS

Serienummer: 9578-5993-4-1674101

IP: 194.19.xxx.xxx

2020-04-30 18:33:52Z

bankID 

Jan Cato Åsle

Styremedlem

På vegne av: Unico Boligforvaltning AS

Serienummer: 9578-5999-4-875146

IP: 109.203.xxx.xxx

2020-05-03 09:00:31Z

bankID 

Frederik Due

Daglig leder

På vegne av: Unico Boligforvaltning AS

Serienummer: 9578-5992-4-3008286

IP: 31.45.xxx.xxx

2020-05-03 13:29:35Z

bankID 

Frederik Due

Styremedlem

På vegne av: Unico Boligforvaltning AS

Serienummer: 9578-5992-4-3008286

IP: 31.45.xxx.xxx

2020-05-03 13:29:35Z

bankID 

Terje Gjeisklid

Styreleder

På vegne av: Unico Boligforvaltning AS

Serienummer: 9578-5999-4-1233266

IP: 84.210.xxx.xxx

2020-05-03 19:52:17Z

bankID 

Penneo Dokumentnøkkel: LSDYO-GP8EE-VXHYU-O8ZUQ-1ZWKQ-WQMT7

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>