



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 395 988
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gate 1 190
6700 MÅLØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Rune Drabløs Sætren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		745 729	595 104
Sum inntekter		745 729	595 104
Kostnader			
Varekostnad		20 104	
Lønnskostnad	1	14 895	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	159 460	116 700
Annen driftskostnad		184 527	139 490
Sum kostnader		378 986	256 190
Driftsresultat		366 743	338 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		417	239
Sum finansinntekter		417	239
Annen rentekostnad		239 255	76 369
Sum finanskostnader		239 255	76 369
Netto finans		-238 838	-76 130
Ordinært resultat før skattekostnad		127 905	262 784
Skattekostnad på resultat	3	28 140	57 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		99 765	204 972
Årsresultat	4	99 765	204 972
Årsresultat etter minoritetsinteresser		99 765	204 972
Totalresultat		99 765	204 972
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		99 765	204 972
Sum overføringer og disponeringer		99 765	204 972



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 780 543	4 904 958
Sum varige driftsmidler		4 780 543	4 904 958
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		4 785 543	4 909 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		2 501	
Fordringer			
Kundefordringer		72 005	61 990
Andre kortsiktige fordringer	5	11 039 638	6 737
Konsernfordringer	6	750 000	770 000
Sum fordringer	6	11 861 643	838 727
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	230 304	408 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 304	408 840
Sum omløpsmidler		12 094 448	1 247 567
SUM EIENDELER		16 879 991	6 157 525

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	578 000	578 000
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		578 000	578 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	1 548 847	1 571 430
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		1 548 847	1 571 430
Sum egenkapital		2 126 847	2 149 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	250 424	256 793
Sum avsetninger for forpliktelser		250 424	256 793
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	13 215 000	3 440 000
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		13 215 000	3 440 000
Sum langsiktig gjeld		13 465 424	3 696 793
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 903	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		37 075	24 796
Kortsiktig konserngjeld	6	1 156 857	270 710
Annen kortsiktig gjeld		44 885	15 797
Sum kortsiktig gjeld		1 287 720	311 303
Sum gjeld		14 753 144	4 008 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 879 991	6 157 525



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408018

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 395 988
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gate 1 190
6700 MÅLØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Rune Drabløs Sætren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 920 395 988
UNU EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		745 729	595 104
Sum inntekter		745 729	595 104
Kostnader			
Varekostnad		20 104	
Lønnskostnad	1	14 895	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	159 460	116 700
Annen driftskostnad		184 527	139 490
Sum kostnader		378 986	256 190
Driftsresultat		366 743	338 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		417	239
Sum finansinntekter		417	239
Annen rentekostnad		239 255	76 369
Sum finanskostnader		239 255	76 369
Netto finans		-238 838	-76 130
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	28 140	57 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		99 765	204 972
Årsresultat	4	99 765	204 972
Årsresultat etter minoritetsinteresser		99 765	204 972
Totalresultat		99 765	204 972
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		99 765	204 972
Sum overføringer og disponeringer		99 765	204 972



Organisasjonsnr: 920 395 988
UNU EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	4 780 543	4 904 958
Sum varige driftsmidler		4 780 543	4 904 958
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern	6		
Investeringer i aksjer og			
andeler		5 000	5 000
Sum finansielle		5 000	5 000
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 785 543	4 909 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		2 501	
Fordringer			
Kundefordringer		72 005	61 990
Andre kortsiktige			
fordringer	5	11 039 638	6 737
Konsernfordringer	6	750 000	770 000
Sum fordringer	6	11 861 643	838 727
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	7	230 304	408 840
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		230 304	408 840
Sum omløpsmidler		12 094 448	1 247 567
SUM EIENDELER		16 879 991	6 157 525
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	578 000	578 000



Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		578 000	578 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	1 548 847	1 571 430
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		1 548 847	1 571 430
Sum egenkapital		2 126 847	2 149 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	250 424	256 793
Sum avsetninger for forpliktelseser		250 424	256 793
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	13 215 000	3 440 000
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		13 215 000	3 440 000
Sum langsiktig gjeld		13 465 424	3 696 793
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 903	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		37 075	24 796
Kortsiktig konserngjeld	6	1 156 857	270 710
Annen kortsiktig gjeld		44 885	15 797
Sum kortsiktig gjeld		1 287 720	311 303
Sum gjeld		14 753 144	4 008 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 879 991	6 157 525



Organisasjonsnr: 920 395 988
UNU EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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.



BDO AS
Hafstadvegen 21
6800 Førde

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i UNU Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UNU Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 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.

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 avvirket.

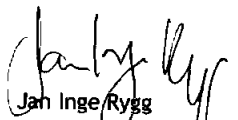
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Førde , 06. mai 2024
BDO AS


Jan Inge Rygg
statsautorisert revisor



Regnskapsåret 2023

Unu Eiendom AS

Org.nr: 920 395 988

Årsregnskap

- resultatregnskap
- balanse
- noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Unu Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		745 729	595 104
Sum driftsinntekter		745 729	595 104
Varekostnad		20 104	0
Lønnskostnad	1	14 895	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	159 460	116 700
Annen driftskostnad		184 527	139 490
Sum driftskostnader		378 986	256 190
Driftsresultat		366 743	338 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		417	239
Annen rentekostnad		239 255	76 369
Resultat av finansposter		-238 838	-76 130
Resultat før skattekostnad		127 905	262 784
Skattekostnad på resultat	3	28 140	57 812
Resultat		99 765	204 972
Årsresultat	4	99 765	204 972
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		99 765	204 972
Sum overføringer		99 765	204 972



Balanse

Unu Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 780 543	4 904 958
Sum varige driftsmidler		4 780 543	4 904 958
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		4 785 543	4 909 958
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		2 501	0
Fordringer			
Kundefordringer		72 005	61 990
Andre kortsiktige fordringer	5	11 039 638	6 737
Konsemfordringer	6	750 000	770 000
Sum fordringer	6	11 861 643	838 727
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	230 304	408 840
Sum omløpsmidler		12 094 448	1 247 567
Sum eiendeler		16 879 991	6 157 525



Balanse

Unu Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	578 000	578 000
Sum innskutt egenkapital		578 000	578 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 548 847	1 571 430
Sum opptjent egenkapital		1 548 847	1 571 430
Sum egenkapital		2 126 847	2 149 430
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	250 424	256 793
Sum avsetning for forpliktelser		250 424	256 793
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	13 215 000	3 440 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 215 000	3 440 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 903	0
Skyldig offentlige avgifter		37 075	24 796
Konserngjeld	6	1 156 857	270 710
Annen kortsiktig gjeld		44 885	15 797
Sum kortsiktig gjeld		1 287 720	311 303
Sum gjeld		14 753 144	4 008 096
Sum egenkapital og gjeld		16 879 991	6 157 525


Unu Eiendom AS

Side 4

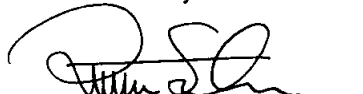


Balanse

Unu Eiendom AS
Måløy, ~~06/05~~ 2024,
Styret i Unu Eiendom AS


Kent Rune Bugjerde
styremedlem


Lars Endre Myklebust
styreleder


Rune Drabløs Sætren
styremedlem


Oskar Kvernevik
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Fortsatt drift er lagt til grunn ved regnskapsavleggelse.

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Unu Eiendom AS har ikke hatt ansatte sysselsatt i løpet av 2023.

Lønnskostnader	2023	2022
Andre ytelser	14 895	0
Sum	14 895	0

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



Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	3 215 854	3 215 854
Tilgang	2 006 638	2 006 638
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	5 222 492	5 222 492
Akkumulerte avskrivninger	476 994	476 994
Bokført verdi per 31.12.2023	4 780 543	4 745 498
Årets avskrivninger	159 460	159 460
Forventet økonomisk levetid	10-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 3 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	647 275	553 472	-93 803
Gevinst – og tapskonto	491 016	613 771	122 755
Sum	1 138 291	1 167 243	28 952
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 138 291	1 167 243	28 952
Utsatt skatt (22 %)	250 424	256 793	6 369
Årets skattekostnad	2023	2022	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	127 905	262 784	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	28 952	7 926	
Avgitt konsernbidrag	-156 857	-270 710	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	34 509	59 556	
Endring i utsatt skattefordel	-6 369	-1 744	
Skattekostnad ordinært resultat	28 140	57 812	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	34 509	59 556	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-34 509	-59 556	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

7



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	578 000	0	0	1 571 430	2 149 430
Årets resultat	0	0	0	99 765	99 765
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-122 348	-122 348
Egenkapital 31.12.2023	578 000	0	0	1 548 847	2 126 847

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 215 000	3 440 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	13 215 000	3 440 000

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld i Unu AS

Tomter, bygninger	4 780 543	4 904 958
Klientkonto	11 019 920	0
Sum	15 800 463	4 904 958

I forbindelse med stiftelse ved fisjon den 23.11.2017 ble eiendommene fra Unu AS overført til Unu Eiendom AS. Gjeld til kredittinstitusjon ble ikke overført ved fisjonen. Pant i eiendommer i Unu Eiendom AS er dermed stilt som sikkerhet for gjeld og garantier i Unu AS.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Kundefordringer konsern	0	61 990
Andre kortsiktige fordringer konsern	750 000	770 000
Sum	750 000	831 990
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 156 857	270 710
Sum	1 156 857	270 710



Note 7 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Selskapet har ikke bundne midler pr 31.12.2023.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 578 000 består av 578 000 aksjer à kr. 1.

Samtlige aksjer eies av UNU Gruppen AS.