



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt			79 965
Annen driftsinntekt	9	87 115 403	89 343 188
Sum inntekter	1	87 115 403	89 423 153
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	8, 9	75 564 830	66 832 936
Eiers andel felleskostnader			177 025
Lønnskostnad		272	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	55 500	
Drift og vedlikehold av eiendommer	5	17 270	9 995 060
Administrasjonskostnader	7	40 387	1 347 356
Sum kostnader	6	75 678 259	78 352 376
Driftsresultat		11 437 144	11 070 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 593	490
Annen finansinntekt	1	55 994 885	4 285
Sum finansinntekter		55 996 479	4 775
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 857 845	1 944 791
Annen rentekostnad		20 347	332 892
Sum finanskostnader		1 878 192	2 277 683
Netto finans		54 118 286	-2 272 907
Ordinært resultat før skattekostnad		65 555 430	8 797 869
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 944 771	3 429 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 610 659	5 368 742
Årsresultat		63 610 659	5 368 742
Årsresultat etter minoritetsinteresser		63 610 659	5 368 742



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		63 610 659	5 368 742
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		63 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		610 659	5 368 742
Sum overføringer og disponeringer	3	63 610 659	5 368 742



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	4, 8		
Anlegg under utførelse	4, 8	32 566 185	
Tomter	4, 8		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 8	144 500	
Sum varige driftsmidler		32 710 685	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	1	57 725 400	
Sum finansielle anleggsmidler		57 725 400	
Sum anleggsmidler		90 436 085	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	4, 9	39 339 098	54 285 513
Sum varer		39 339 098	54 285 513
Fordringer			
Kundefordringer	1	525 360	25 624
Andre kortsiktige fordringer	9	241 245 990	89 347 271
Konsernfordringer	7	6 271 248	6 271 248
Sum fordringer		248 042 597	95 644 143
Sum omløpsmidler		287 381 695	149 929 656
SUM EIENDELER		377 817 781	149 929 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	400 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3	42 255 701	1 097 318
Annen innskutt egenkapital	3	6 397 109	6 397 109
Sum innskutt egenkapital		49 052 810	7 994 427
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	284 663	-325 996
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		284 663	-325 996
Sum egenkapital		49 337 474	7 668 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	5 740 892	3 796 121
Sum avsetninger for forpliktelser		5 740 892	3 796 121
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 7	1 560 107	40 591 665
Sum annen langsiktig gjeld		1 560 107	40 591 665
Sum langsiktig gjeld		7 301 000	44 387 787
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	224 470 513	71 989 793
Leverandørgjeld		13 337 216	7 574 383
Betalbar skatt	11		
Utbytte		63 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7, 9, 10	20 371 579	18 309 262
Sum kortsiktig gjeld		321 179 308	97 873 438
Sum gjeld		328 480 307	142 261 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 817 781	149 929 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 529858

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 22.07.2021



Organisasjonsnr: 997 737 423
UNI-KVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt			79 965
Annen driftsinntekt	9	87 115 403	89 343 188
Sum inntekter	1	87 115 403	89 423 153
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	8, 9	75 564 830	66 832 936
Eiers andel felleskostnader			177 025
Lønnskostnad		272	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	55 500	
Drift og vedlikehold av eiendommer	5	17 270	9 995 060
Administrasjonskostnader	7	40 387	1 347 356
Sum kostnader	6	75 678 259	78 352 376
Driftsresultat		11 437 144	11 070 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 593	490
Annen finansinntekt	1	55 994 885	4 285
Sum finansinntekter		55 996 479	4 775
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 857 845	1 944 791
Annen rentekostnad		20 347	332 892
Sum finanskostnader		1 878 192	2 277 683
Netto finans		54 118 286	-2 272 907
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 944 771	3 429 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 610 659	5 368 742
Årsresultat		63 610 659	5 368 742
Årsresultat etter minoritetsinteresser		63 610 659	5 368 742
Totalresultat		63 610 659	5 368 742



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		63 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		610 659	5 368 742
Sum overføringer og disponeringer	3	63 610 659	5 368 742



Organisasjonsnr: 997 737 423
UNI-KVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	4, 8		
Anlegg under utførelse	4, 8	32 566 185	
Tomter	4, 8		
Driftsløssøre, inventar o. a. utstyr	4, 8	144 500	
Sum varige driftsmidler		32 710 685	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	1	57 725 400	
Sum finansielle anleggsmidler		57 725 400	
Sum anleggsmidler		90 436 085	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	4, 9	39 339 098	54 285 513
Sum varer		39 339 098	54 285 513
Fordringer			
Kundefordringer	1	525 360	25 624
Andre kortsiktige fordringer	9	241 245 990	89 347 271
Konsernfordringer	7	6 271 248	6 271 248
Sum fordringer		248 042 597	95 644 143
Sum omløpsmidler		287 381 695	149 929 656
SUM EIENDELER		377 817 781	149 929 656
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	400 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3	42 255 701	1 097 318
Annen innskutt egenkapital	3	6 397 109	6 397 109
Sum innskutt egenkapital		49 052 810	7 994 427



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	284 663	-325 996
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		284 663	-325 996
Sum egenkapital		49 337 474	7 668 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	5 740 892	3 796 121
Sum avsetninger for forpliktelser		5 740 892	3 796 121
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 7	1 560 107	40 591 665
Sum annen langsiktig gjeld		1 560 107	40 591 665
Sum langsiktig gjeld		7 301 000	44 387 787
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	224 470 513	71 989 793
Leverandørgjeld		13 337 216	7 574 383
Betalbar skatt	11		
Utbytte		63 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7, 9, 10	20 371 579	18 309 262
Sum kortsiktig gjeld		321 179 308	97 873 438
Sum gjeld		328 480 307	142 261 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 817 781	149 929 656



Organisasjonsnr: 997 737 423
UNI-KVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	400.00	400000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



BDO AS
Dr. Graarudsplass 6
3080 Holmestrand

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Uni-Kvartalet AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Uni-Kvartalet AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Eli-Ann Murberg Casso
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-19 15:29:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: W4Q2L-BDEN0-YH1T0-G5JPZ-8EKJ3-YYJ80

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 2020 Uni-kvartalet AS

Penneo Dokumentnr: CULLEA-1XW2P-OBOYS-W3TXO-GQ261-2M73T

Organisasjonsnr: 997 737 423



Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		0	79 965
Annen driftsinntekt	9	87 115 403	89 343 188
Sum driftsinntekter	1	87 115 403	89 423 153
Eiers andel felleskostnader		0	177 025
Byggekostnader	8, 9	75 564 830	66 832 936
Lønnskostnad		272	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	55 500	0
Drift og vedlikehold av eiendommer	5	17 270	9 995 060
Administrasjonskostnader	7	40 387	1 347 356
Sum driftskostnader	6	75 678 259	78 352 376
Driftsresultat		11 437 144	11 070 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 593	490
Annen finansinntekt	1	55 994 885	4 285
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 857 845	1 944 791
Annen rentekostnad		20 347	332 892
Resultat av finansposter		54 118 286	-2 272 907
Ordinært resultat før skattekostnad		65 555 430	8 797 869
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 944 771	3 429 127
Årsresultat		63 610 659	5 368 742
Overføringer			
Avsatt til utbytte		63 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		610 659	5 368 742
Sum overføringer	3	63 610 659	5 368 742

Penneo Dokumentnøkkel: CULLEA-1XW2P-OB0YS-W3TXO-GQ261-2M73T



Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Anlegg under utførelse	4, 8	32 566 185	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 8	144 500	0
Sum varige driftsmidler		32 710 685	0
Investeringer i aksjer og andeler	1	57 725 400	0
Sum finansielle anleggsmidler		57 725 400	0
Sum anleggsmidler		90 436 085	0
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Prosjekter under utførelse	4, 9	39 339 098	54 285 513
Sum varer		39 339 098	54 285 513
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	525 360	25 624
Andre kortsiktige fordringer	9	241 245 990	89 347 271
Konsernfordringer	7	6 271 248	6 271 248
Sum fordringer		248 042 597	95 644 143
Sum omløpsmidler		287 381 695	149 929 656
Sum eiendeler		377 817 781	149 929 656

Penneo Dokumentnr: CULLEA-1XW2P-OB0YS-W3TXO-GQ261-2M73T



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	400 000	500 000
Overkurs	3	42 255 701	1 097 318
Annen innskutt egenkapital	3	6 397 109	6 397 109
Sum innskutt egenkapital		49 052 810	7 994 427
Annen egenkapital	3	284 663	-325 996
Sum opptjent egenkapital		284 663	-325 996
Sum egenkapital		49 337 474	7 668 431
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	11	5 740 892	3 796 121
Sum avsetning for forpliktelser		5 740 892	3 796 121
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	4, 7	1 560 107	40 591 665
Sum annen langsiktig gjeld		1 560 107	40 591 665
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	224 470 513	71 989 793
Leverandørgjeld		13 337 216	7 574 383
Utbytte		63 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7, 9, 10	20 371 579	18 309 262
Sum kortsiktig gjeld		321 179 308	97 873 438
Sum gjeld		328 480 307	142 261 225
Sum egenkapital og gjeld		377 817 781	149 929 656

Penneo Dokumentnøkkel: CULLEA-1XW2P-OB0YS-W3TYX-GQ261-2M73T



Balanse

Holmestrand, 12.05.2021
Styret i Uni-kvartalet AS

Espen Klevmark
Styreleder

Øistein Røhde Hjelmtvedt
Styremedlem/ Daglig leder

Bjørn Øyvind Nymoen
Styremedlem

Jan Idar Flått
Styremedlem

Terje Karlsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnr: CULLEA-1XW2P-OBOYS-W3TXO-GQ261-2M73T

Uni-kvartalet AS



Noter til regnskapet 2020

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

Skatteskutningen 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.

Fisjon/BRL

Selskapet har i 2020 fisjonert ut andel tomt og borettslagsleiligheter i et eget selskap, HBB3 AS, org nr. 924 910 909, i forbindelse med byggeprosjektet Holmestrand Brygge. Fisjonen følger aksjeloven kap. 14 og skattelovens regler om skattefri fisjon, samt regnskapslovens bestemmelser. Fisjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 09.09.2020. I forbindelse med fisjonen er aksjekapitalen i selskapet nedsatt med kr 188 840 ved reduksjon av pålydende, og tilsvarende er aksjekapitalen økt i HBB3 AS. I tillegg er HBB3 AS i løpet av høsten 2020 solgt til Borettslaget HBB3 (org nr. 925 356 654) som er stiftet av selskapet, og deretter fusjonert inn i borettslaget i samsvar med borettslagsmodellen.



Noter til regnskapet 2020

Note 2 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 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	6 397 109	1 097 318	-325 996	7 668 431
Kapitalforhøyelse	88 840		41 158 383		41 247 223
Kapitalnedsettelse fisjon	-188 840				-188 840
Foreslått utbytte				-63 000 000	-63 000 000
Årets resultat				63 610 659	63 610 659
Pr 31.12	400 000	6 397 109	42 255 701	284 663	49 337 474

Penneo Dokumentnøkkel: CULLEA-1XW2P-OB0YS-W3TXO-GQ261-2M73T



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Gjeld og pantsatte eiendeler

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	1 560 107	40 591 665
Gjeld til konsernselskap som er sikret ved pant o.l.:		
Gjeld til Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	1 560 107	40 591 665
Sum	1 560 107	40 591 665
Gjeld til kredittinstitusjoner som er sikret ved pant o.l.:		
Bygglån DNB Bank	224 470 513	71 989 793
Sum	224 470 513	71 989 793
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:		
Bygninger, tomter inkl. Prosjekter under utførelse*	71 905 283	54 285 513
Driftsløsøre	0	0
Sum	71 905 283	54 285 513

* 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 2020 utgjør kr 1 857 845.

Note 5 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.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor 2020 utgjør kr 33 300 ekskl. mva.

Note 6 Oppstilling resultatregnskap

Selskapets oppstilling i resultatregnskapet er basert på funksjon. Jf. regnskapsloven § 7-38 (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:	2020	2019
Vareforbruk	0	177 025
Byggekostnader	75 564 830	66 832 936
Ordinære avskrivninger	55 500	0
Andre driftskostnader	57 929	11 342 416
Sum andre driftskostnader	75 678 259	78 352 376

Uni-kvartalet AS

Perneo Dokumentnr: CULLEA-1XW2P-OB0YS-W3TXO-GQ261-2M73T



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Transaksjoner med nærstående

Selskapet har i 2020 betalt kr 7 386 650 for administrative tjenester og prosjektledelse utført av søsterselskapet Holmestrand Utvikling AS.

Langsiktig gjeld

Selskapet har gjeld til morselskap Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS. Bokført gjeld per 31.12 utgjør kr 1 560 107. Lånet er i 2020 renteberegnet med kr 1 857 845.

Kortsiktig gjeld

Selskapet har kortsiktig konserngjeld på tilsammen kr 0.

Kortsiktige fordringer

Selskapet har konsernfordringer på tilsammen kr 64 930 759.

Note 8 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter	Biler	Totalt	
Anskaffelseskost 01.01	0	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	200 000	200 000
Reklassifisering	40 155 636	4 657 230	0	0	44 812 866
Anskaffelseskost 31.12	40 155 636	4 657 230	0	200 000	45 012 866
Akk. av-/ nedskrivninger	12 246 681	0	0	55 500	12 302 181
Balansført verdi 31.12	27 908 955	4 657 224	0	144 500	32 710 685
Årets avskrivninger	0	0	0	55 500	55 500
Årets nedskrivning	12 246 681	0	0	0	12 246 681
Avskrivningsplan				Lineær	
Økonomisk levetid				3 år	

Penneo Dokumentnr: CULLEA-1XW2P-OB0YS-W3TXO-GQ261-2M73T



Noter til regnskapet 2020

Note 9 Prosjekter under utførelse

2020	Boligprosjekter under oppføring
Per 1. januar	54 285 513
Aktivering av projektkostnader	150 230 709
Fisjon	-57 046 109
Reklassifisering	-44 812 866
Varekostnad	-63 318 149
Per 31. desember	39 339 098

Selskapet har et byggeprosjekt i arbeid - Holmestrand Brygge, som ikke er fullført per 31.12.20. Prosjektet regnskapsføres i henhold til fullføringsgraden på balansedagen. Prosjektet er 93 % fullført per 31.12.20. Det er innregnet inntekter på prosjektet med kr 89 343 188 i 2019 og kr 87 095 755 i 2020. Fordringen knyttet til solgte leiligheter er klassifisert som andre kortsiktige fordringer.

Garantistillelser:

	2020
Garanti for forskuddsbetaling	-20 371 579
Sum	-20 371 579

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.

Penneo Dokumentnøkkel: CULLEA-1XW2P-OB0YS-W3TXO-GQ261-2M73T



Noter til regnskapet 2020

Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 944 771	3 429 127
Skattekostnad ordinært resultat	1 944 771	3 429 127
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	65 555 430	8 797 869
Permanente forskjeller	-55 978 012	0
Endring i midlertidige forskjeller	-30 501 112	-17 356 967
Skattepliktig inntekt	-20 923 693	-8 559 098
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-583 718	-640 242	-56 524
Tilvirkningskontrakter	173 678 898	89 343 188	-84 335 710
Varebeholdning	-110 780 289	-53 171 748	57 608 541
Herav merverdier på eiendom	-6 274 356	-9 519 581	-3 245 225
Gevinst – og tapskonto	-1 888 772	-2 360 965	-472 193
Sum	54 151 763	23 650 651	-30 501 112
Akkumulert fremførbart underskudd	-29 482 791	-8 559 098	20 923 693
Grunnlag for utsatt skatt	24 668 972	15 091 553	-9 577 418
Utsatt skatt (5%) av merverdier eiendom	313 718	475 979	
Utsatt skatt (22%) av resterende forskjeller	5 427 174	3 320 142	
Sum utsatt skatt/skattefordel	5 740 892	3 796 121	1 944 771

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.

Perneo Dokumentnr: CULLEA-1XW2P-OB0YS-W3TXO-GQ261-2M73T



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."

Øistein Rohde Hjelmtvedt

Daglig leder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-05-12 10:45:37Z



Øistein Rohde Hjelmtvedt

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-05-12 10:45:37Z



Bjørn Øyvind Nymoen

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1194707

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-12 12:42:46Z



Terje Karlsen

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-3184455

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-14 11:25:57Z



Espen Klevmark

Styreleder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5998-4-1074621

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-14 12:27:33Z



Jan Idar Flått

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5992-4-2485398

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-05-14 12:41:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: CULLEA-1XWZP-OB0YS-W3TXO-GQ261-2M73T

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>