



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 874 628
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNSER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Ole Deviks vei 2
0666 OSLO

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: Harald Ebne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		386 284	379 950
Sum inntekter		386 284	379 950
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	177 393	150 913
Sum kostnader		177 393	150 913
Driftsresultat		208 891	229 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	
Sum finansinntekter		12	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		108 198	104 884
Annen rentekostnad		362 607	238 903
Sum finanskostnader		470 805	343 787
Netto finans		-470 793	-343 787
Ordinært resultat før skattekostnad		-261 903	-114 750
Skattekostnad på resultat	3	-57 619	-25 245
Ordinært resultat etter skattekostnad		-204 284	-89 505
Årsresultat		-204 284	-89 505
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-204 284	-89 505
Totalresultat		-204 284	-89 505
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	4	-204 284	-89 505
Sum overføringer og disponeringer		-204 284	-89 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	10 218 395	10 218 395
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	198 220	198 220
Sum varige driftsmidler		10 416 615	10 416 615
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		268 777	
Sum finansielle anleggsmidler		268 777	
Sum anleggsmidler		10 685 392	10 416 615
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		46 700	15 900
Sum fordringer		46 700	15 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		66 781	57 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 781	57 869
Sum omløpsmidler		113 481	73 769
SUM EIENDELER		10 798 873	10 490 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	4, 6	507 200	507 200
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	907 098	907 098
Annen innskutt egenkapital	4	641 093	436 809
Sum innskutt egenkapital		2 055 391	1 851 107
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-696 981	-492 697
Sum opptjent egenkapital		-696 981	-492 697
Sum egenkapital		1 358 410	1 358 410
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 425 888	5 887 780
Gjeld til foretak i samme konsern		4 007 526	3 227 823
Sum annen langsiktig gjeld		9 433 414	9 115 603
Sum langsiktig gjeld		9 433 414	9 115 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	15 572
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		799	799
Sum kortsiktig gjeld		7 049	16 371
Sum gjeld		9 440 463	9 131 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 798 873	10 490 384



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 427837

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 874 628
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNSER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Ole Deviks vei 2
0666 OSLO

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: Harald Ebne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 911 874 628
UNSER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		386 284	379 950
Sum inntekter		386 284	379 950
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	177 393	150 913
Sum kostnader		177 393	150 913
Driftsresultat		208 891	229 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	
Sum finansinntekter		12	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		108 198	104 884
Annen rentekostnad		362 607	238 903
Sum finanskostnader		470 805	343 787
Netto finans		-470 793	-343 787
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-57 619	-25 245
Ordinært resultat etter skattekostnad		-204 284	-89 505
Årsresultat		-204 284	-89 505
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-204 284	-89 505
Totalresultat		-204 284	-89 505
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	4	-204 284	-89 505
Sum overføringer og disponeringer		-204 284	-89 505



Organisasjonsnr: 911 874 628
UNSER 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	5	10 218 395	10 218 395
--------------	---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	5	198 220	198 220
-----------	---	---------	---------

Sum varige driftsmidler		10 416 615	10 416 615
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern		268 777	
---------	--	---------	--

Sum finansielle		268 777	
------------------------	--	----------------	--

anleggsmidler		268 777	
----------------------	--	----------------	--

Sum anleggsmidler		10 685 392	10 416 615
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		46 700	15 900
-----------------	--	--------	--------

Sum fordringer		46 700	15 900
-----------------------	--	---------------	---------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		66 781	57 869
----	--	--------	--------

Sum bankinnskudd,		66 781	57 869
--------------------------	--	---------------	---------------

kontanter og lignende		66 781	57 869
------------------------------	--	---------------	---------------

Sum omløpsmidler		113 481	73 769
-------------------------	--	----------------	---------------

SUM EIENDELER		10 798 873	10 490 384
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	507 200	507 200
--------------	------	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	6		
---------------------------	---	--	--

Overkurs	4	907 098	907 098
----------	---	---------	---------

Annen innskutt egenkapital	4	641 093	436 809
----------------------------	---	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		2 055 391	1 851 107
---------------------------------	--	------------------	------------------



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-696 981	-492 697
Sum opptjent egenkapital		-696 981	-492 697
Sum egenkapital		1 358 410	1 358 410
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	5 425 888	5 887 780
Gjeld til foretak i samme			
konsern		4 007 526	3 227 823
Sum annen langsiktig gjeld		9 433 414	9 115 603
Sum langsiktig gjeld		9 433 414	9 115 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	15 572
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		799	799
Sum kortsiktig gjeld		7 049	16 371
Sum gjeld		9 440 463	9 131 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 798 873	10 490 384



Organisasjonsnr: 911 874 628
UNSER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



Årsregnskap 2023 Unser Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 911 874 628



Resultatregnskap			
Unser Eiendom AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		386 284	379 950
Sum driftsinntekter		386 284	379 950
Annen driftskostnad	2	177 393	150 913
Sum driftskostnader		177 393	150 913
Driftsresultat		208 891	229 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		108 198	104 884
Annen rentekostnad		362 607	238 903
Resultat av finansposter		-470 793	-343 787
Resultat før skattekostnad		-261 903	-114 750
Skattekostnad på resultat	3	-57 619	-25 245
Resultat		-204 284	-89 505
Årsresultat		-204 284	-89 505
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	4	204 284	89 505
Sum overføringer		-204 284	-89 505
Unser Eiendom AS			Side 2



Balanse			
Unser Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	10 218 395	10 218 395
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	198 220	198 220
Sum varige driftsmidler		10 416 615	10 416 615
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		268 777	0
Sum finansielle anleggsmidler		268 777	0
Sum anleggsmidler		10 685 392	10 416 615
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		46 700	15 900
Sum fordringer		46 700	15 900
Bankinnskudd, kontanter o.l.		66 781	57 869
Sum omløpsmidler		113 481	73 769
Sum eiendeler		10 798 873	10 490 384
Unser Eiendom AS			Side 3



Balanse			
Unser Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	507 200	507 200
Overkurs	4	907 098	907 098
Annen innskutt egenkapital	4	641 093	436 809
Sum innskutt egenkapital		2 055 391	1 851 107
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-696 981	-492 697
Sum opptjent egenkapital		-696 981	-492 697
Sum egenkapital		1 358 410	1 358 410
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 425 888	5 887 780
Gjeld til foretak i samme konsern		4 007 526	3 227 823
Sum annen langsiktig gjeld		9 433 414	9 115 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	15 572
Annen kortsiktig gjeld		799	799
Sum kortsiktig gjeld		7 049	16 371
Sum gjeld		9 440 463	9 131 974
Sum egenkapital og gjeld		10 798 873	10 490 384
Oslo, 25.04.2024 Styret i Unser Eiendom AS			
_____ Harald Ebne styreleder/daglig leder			
Unser Eiendom AS		Side 4	



Unser Eiendom AS Noter 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 driftsmidlets 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.

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 av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønn og godtgjørelse til styret

Det er i 2023 ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret.

Selskapet er ikke pålagt til å ha offentlig tjenestepensjonsordning.

Revisor

Det er kostnadsført revisjonshonorar på 33 188 inkl mva, hvorav 12 188 utgjør bistand.



Unser Eiendom AS Noter 2023

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-25 245
Endring i utsatt skattefordel	-57 619	0
Skattekostnad ordinært resultat	-57 619	-25 245
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-261 903	-114 750
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	261 903	114 750
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-57 619	-25 245
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	57 619	25 245
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

	2023	2022	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	507 200	907 098	436 809	-492 697	1 358 410
Årets resultat				-204 284	-204 284
Konsebidrag mottatt			204 284		204 284
Pr 31.12.2023	507 200	907 098	641 093	-696 981	1 358 410



Unser Eiendom AS Noter 2023

Note 5 Varige driftsmidler

	Eiendom	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	10 218 395	198 220	10 416 615
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	10 218 395	198 220	10 416 615
Akk. avskrivning 01.01	0	0	0
Avskrivning 2023	0	0	0
Bokført	10 218 395	198 220	10 416 615
Avskrivningssats	0 %	0 %	

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Unser Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	309 392	1,0	309 392
B-aksjer	197 808	1,0	197 808
Sum	507 200		507 200

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Eoh Holding AS	309 392	197 808	507 200	100,0	100,0

Note 7 Pantstillelser

Selskapet har følgende pantstillelser:

Adresse	Pantstillelse	Bokført verdi
Fridtjof Nansens vei 5 C	3 000 000	4 459 800
Pilestredet 79 B	5 000 000	5 758 595

Pantstillelsen er til sikkerhet for lånebeløp på kr. 5 425 888



Til generalforsamlingen i Unser Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Unser Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 204 284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

Alpha Revisjon AS

Christian B. Steira
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Steira, Christian Benneche
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/25/2024 15:48:26

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.