



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 390 961
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haugivegen 4
3848 MORGEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 04.01.2021 - 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: Eric Sandtrø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		900 000	
Sum inntekter		900 000	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	320 793	
Annen driftskostnad		298 343	
Sum kostnader		619 135	0
Driftsresultat		280 865	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18	
Sum finansinntekter		18	0
Annen rentekostnad		316 794	
Sum finanskostnader		316 794	0
Netto finans		-316 776	0
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-35 911	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 911	0
Årsresultat		-35 911	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 911	
Totalresultat		-35 911	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-35 911	
Sum overføringer og disponeringer		-35 911	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	12 303 520	
Sum varige driftsmidler		12 303 520	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 303 520	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		526 779	
Konsernfordringer		2 000 000	
Sum fordringer		2 526 779	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		41 106	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 106	
Sum omløpsmidler		2 567 886	0
SUM EIENDELER		14 871 406	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	100 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-35 911	
Sum opptjent egenkapital		-35 911	
Sum egenkapital	4	64 089	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	10 258 570	
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 457 567	
Sum annen langsiktig gjeld		14 716 137	0
Sum langsiktig gjeld		14 716 137	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		412	
Skyldige offentlige avgifter		47 005	
Annen kortsiktig gjeld		43 763	
Sum kortsiktig gjeld		91 180	0
Sum gjeld		14 807 317	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 871 406	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 704310

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 390 961
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haugivegen 4
3848 MORGEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 04.01.2021 - 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: Eric Sandtrø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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 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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 926 390 961
UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		900 000	
Sum inntekter		900 000	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	320 793	
Annen driftskostnad		298 343	
Sum kostnader		619 135	0
Driftsresultat		280 865	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18	
Sum finansinntekter		18	0
Annen rentekostnad		316 794	
Sum finanskostnader		316 794	0
Netto finans		-316 776	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	-35 911	0
Årsresultat		-35 911	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 911	
Totalresultat		-35 911	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-35 911	
Sum overføringer og disponeringer		-35 911	



Organisasjonsnr: 926 390 961
UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	12 303 520	
Sum varige driftsmidler		12 303 520	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 303 520	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		526 779	
Konsernfordringer		2 000 000	
Sum fordringer		2 526 779	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		41 106	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 106	
Sum omløpsmidler		2 567 886	0
SUM EIENDELER		14 871 406	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	100 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	0



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-35 911	
Sum opptjent egenkapital		-35 911	
Sum egenkapital	4	64 089	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	10 258 570	
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 457 567	
Sum annen langsiktig gjeld		14 716 137	0
Sum langsiktig gjeld		14 716 137	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		412	
Skyldige offentlige avgifter		47 005	
Annen kortsiktig gjeld		43 763	
Sum kortsiktig gjeld		91 180	0
Sum gjeld		14 807 317	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 871 406	0



Organisasjonsnr: 926 390 961
UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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



Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>	
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

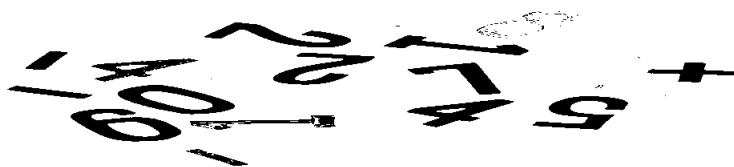
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsoppgjør 2021

UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS
ORG.NR.: 926 390 961

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Revisors beretning

Dokumentet er elektronisk signert



Unike Morgedal Eiendom AS

Resultatregnskap			
	Note	2021	2020
DRIFTSINTEKTER			
Andre driftsinntekter		900 000	0
Sum driftsinntekter		900 000	0
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivning varige driftsmidler	2	320 793	0
Annen driftskostnad		298 343	0
Sum driftskostnader		619 135	0
Driftsresultat		280 865	0
FINANSIELLE POSTER			
Annen renteinntekt		18	0
Annen rentekostnad		316 794	0
Resultat av finansielle poster		-316 776	0
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-35 911	0
Årsresultat		-35 911	0
DISPONERING AV ÅRSRESULTAT			
Overført udekket tap		-35 911	0
Sum disponert		-35 911	0

Arsoppgjør 2021

Organisasjonsnr.: 926390961

Dokumentet er elektronisk signert



Unike Morgedal Eiendom AS

Balanse			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	12 303 520	0
Sum anleggsmidler		12 303 520	0
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer på selskap i samme konsern		2 000 000	0
Andre fordringer		526 779	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 106	0
Sum omløpsmidler		2 567 886	0
Sum eiendeler		14 871 406	0

Arsoppgjør 2021

Organisasjonsnr.: 926390961

Dokumentet er elektronisk signert



Unike Mørgedal Eiendom AS

Balanse			
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4,5	100 000	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	0
Annen egenkapital	4	-35 911	0
Sum opptjent egenkapital		-35 911	0
Sum egenkapital	4	64 089	0
GJELD			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	10 258 570	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 457 567	0
Sum annen langsiktig gjeld		14 716 137	0
Leverandørgjeld		413	0
Skyldige offentlige avgifter		47 005	0
Annen kortsiktig gjeld		43 763	0
Sum kortsiktig gjeld		91 181	0
Sum gjeld		14 807 317	0
Sum egenkapital og gjeld		14 871 406	0

Sandefjord, 04.05.2022 / 31.12.2021
Styret for Unike Mørgedal Eiendom AS

Eric Sandrø
styrets leder

Morten Christensen
Styremedlem

Arsoppgjør 2021

Organisasjonsnr.: 926390961

Dokumentet er elektronisk signert



Unike Morgedal Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Selskapet er stiftet 04.01.2021.

Driftsinntekter

Inntekter resultatføres på leveringstidspunktet når varen er levert eller tjenesten utført. Leieinntekter resultatføres løpende.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomiske levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Skatt

Skattekostnadene i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt fratrukket eventuelt bokført utsatt skattefordel. Utsatt skatt er beregnet med 22 % for 2021 og 22% for 2022 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret.



Unike Morgedal Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 2 Varige driftsmidler og Immaterielle eiendeler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Bygninger	Tomter, boliger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0	0
Tilgang i året	1 090 723	8 951 170	2 582 420	12 624 313
Avgang kostpris	0	0	0	0
Akk. ordinære avskrivninger	22 323	298 470	0	320 793
Bokført verdi 31.12.	1 068 400	8 652 700	2 582 420	12 303 520
Skattemessig verdi 31.12.	981 651	8 593 123	2 582 420	12 157 194
Midlertidige forskjeller	86 749	59 577	0	146 326
Avskrivningssats %	10-25%	2-10%	0 %	
Årets ordinære avskrivninger	22 322	298 470	0	320 793
- Årets salgsgvinst	0	0	0	0
+ Årets tap	0	0	0	0
Netto resultatført	22 322	298 470	0	320 792
Årets saldoavskrivninger	109 072	358 047	0	467 119
Endring midlertidige forskjeller	86 750	59 577	0	146 326

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel lineært over antatt økonomisk levetid.

Note 3 Skatt

Skattegrunnlaget	2021
Resultat før skattekostnad	-35 911
Endring i midlertidige forskjeller	-146 326
Skattegrunnlag	-182 237

Skattekostnad	2021
Skattekostnad i resultatregnskapet	0
Nominell skattesats i % av resultat før skatt	0,00 %

Midlertidige forskjeller knyttet til	31.12.20	31.12.21	Endring
Varige driftsmidler	0	146 326	-146 326
Sum midlertidige forskjeller	0	146 326	-146 326
Underskudd til framføring	0	-182 237	182 237
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.	0	-35 911	35 911
Ikke med i beregnet utsatt skatt/skattefordel	0	-35 911	35 911
Grunnlag utsatt skattefordel	0	0	-0
Utsatt skattefordel 22% / 22%	0	0	-0

Selskapet har valgt å ikke bokføre utsatt skattefordel i samsvar med valgadgangen for små foretak.



Unike Morgedal Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 31.12.20	0	0	0	0
Årets resultat			-35 911	-35 911
Kontantinnskudd	100 000	0		100 000
Pr 31.12.21	100 000	0	-35 911	64 089

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonærer er	Antall	Eierandel
Unike Hoteller Eiendom AS	100	100 %

Aksjekapital: 100 stk à 1 000 100 000
Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Konsernspiss Unique Hotels AS
Foretaksnummer 998 415 128
Forretningskontor Sandefjord
Det avlegges konsernregnskap.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på foretak i samme konsern	2021
Unique Hotels AS, inventar forskuddsbetalt	2 000 000

Gjeld til foretak i samme konsern og nærstående selskap	2021
Mellomv Morgedal Hotel AS	1 727 836
Mellomv Unique Hotels AS	8 530 734
Mellomv Stavsmark AS, eier renteberegnet	4 457 567
Sum	14 716 137

Mellomværende med selskap i samme konsern renteberegnes ikke.

Note 7 Pantstillelser og garantier

Balansførte verdier av pantsatte eiendeler	2021
Fast eiendom	12 303 520
Sum	12 303 520

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lånet som Unique Hotels AS har i Handelsbanken.



revisjon & rådgivning

Til generalforsamlingen i UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS

Uavhengig revisors beretning for 2021

Konklusjon

Vi har revidert UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 35 911. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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.

Side 1 av 2

HLO revisjon & rådgivning AS

Kirkegata 10 | NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00
Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no



Medlem av Den norske Revisorforening

Dokumentet er elektronisk signert



revisjon & rådgivning

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 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 UNIKE MORGEDAL EIENDOM AS.

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

Sandefjord, 04.05.2022
HLO revisjon & rådgivning AS

Marthe Bjørnstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

HLO revisjon & rådgivning AS
Kirkegata 10 | NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00
Bank: 6272.05.00561 Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no



Medlem av Den norske Revisorforening

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap 21 ...

Name
Bjørnstad, Marthe

Date
2022-05-06

Identification

 **Bjørnstad, Marthe**

Name
Christensen, Morten

Date
2022-05-05

Identification

 **Christensen, Morten**

Name
Sandtrø, Eric

Date
2022-05-05

Identification

 **Sandtrø, Eric**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))