



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 096 754
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNICUM HOME AS
Forretningsadresse: Wirgenes vei 5B
3157 BARKÅKER

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: Saga Regnskap og Rådgivning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 905 703	38 314 736
Sum inntekter		26 905 703	38 314 736
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	356 260
Varekostnad		19 489 015	29 223 591
Lønnskostnad	1	2 482 470	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	25 881	19 864
Annen driftskostnad	3	3 632 017	4 228 865
Sum kostnader		25 629 383	33 828 580
Driftsresultat		1 276 320	4 486 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 924	5 463
Annen finansinntekt		7 323	7 223
Sum finansinntekter		27 248	12 686
Annen rentekostnad		145 077	380 080
Annen finanskostnad		5 669	14 059
Sum finanskostnader		-150 746	-394 140
Netto finans		-123 499	-381 454
Resultat før skattekostnad	4, 5	1 152 822	4 104 702
Årsresultat		1 152 822	4 104 702
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	1 152 822	4 104 702
Sum overføringer og disponeringer		1 152 822	4 104 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	33 853	38 073
Sum varige driftsmidler		33 853	38 073
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	338 906	3 262 906
Sum finansielle anleggsmidler		338 906	3 262 906
Sum anleggsmidler		372 759	3 300 979
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		16 900	22 600
Sum varer		16 900	22 600
Fordringer			
Kundefordringer		5 392 128	3 598 964
Andre kortsiktige fordringer		65 775	12 545
Sum fordringer		5 457 904	3 611 509
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 239 100	1 857 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 100	1 857 863
Sum omløpsmidler		6 713 904	5 491 972
SUM EIENDELER		7 086 663	8 792 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	900 000	900 000
Sum innskutt egenkapital		900 000	900 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	856 139	2 008 961
Sum opptjent egenkapital		-856 139	-2 008 961
Sum egenkapital		43 861	-1 108 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		611 718	1 046 410
Leverandørgjeld		5 701 759	4 381 506
Skyldige offentlige avgifter		294 727	489 052
Annen kortsiktig gjeld	7	434 599	3 984 942
Sum kortsiktig gjeld		7 042 802	9 901 911
Sum gjeld		7 042 802	9 901 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 086 663	8 792 950



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 348432

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 096 754
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNICUM HOME AS
Forretningsadresse: Wirgenes vei 5B
3157 BARKÅKER

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: Saga Regnskap og Rådgivning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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, 11.04.2024



Organisasjonsnr: 913 096 754
UNICUM HOME AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 905 703	38 314 736
Sum inntekter		26 905 703	38 314 736
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	356 260
Varekostnad		19 489 015	29 223 591
Lønnskostnad	1	2 482 470	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	25 881	19 864
Annen driftskostnad	3	3 632 017	4 228 865
Sum kostnader		25 629 383	33 828 580
Driftsresultat		1 276 320	4 486 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 924	5 463
Annen finansinntekt		7 323	7 223
Sum finansinntekter		27 248	12 686
Annen rentekostnad		145 077	380 080
Annen finanskostnad		5 669	14 059
Sum finanskostnader		-150 746	-394 140
Netto finans		-123 499	-381 454
Resultat før skattekostnad	4, 5	1 152 822	4 104 702
Årsresultat		1 152 822	4 104 702
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	1 152 822	4 104 702
Sum overføringer og disponeringer		1 152 822	4 104 702



Organisasjonsnr: 913 096 754
UNICUM HOME AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	2	33 853	38 073
Sum varige driftsmidler		33 853	38 073
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			
	3	338 906	3 262 906
Sum finansielle anleggsmidler		338 906	3 262 906
Sum anleggsmidler		372 759	3 300 979
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		16 900	22 600
Sum varer		16 900	22 600
Fordringer			
Kundefordringer			
		5 392 128	3 598 964
Andre kortsiktige fordringer			
		65 775	12 545
Sum fordringer		5 457 904	3 611 509
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	7	1 239 100	1 857 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 100	1 857 863
Sum omløpsmidler		6 713 904	5 491 972
SUM EIENDELER		7 086 663	8 792 950

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	900 000	900 000
Sum innskutt egenkapital		900 000	900 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	856 139	2 008 961
Sum opptjent egenkapital		-856 139	-2 008 961
Sum egenkapital		43 861	-1 108 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		611 718	1 046 410
Leverandørgjeld		5 701 759	4 381 506
Skyldige offentlige avgifter		294 727	489 052
Annen kortsiktig gjeld	7	434 599	3 984 942
Sum kortsiktig gjeld		7 042 802	9 901 911
Sum gjeld		7 042 802	9 901 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 086 663	8 792 950



Organisasjonsnr: 913 096 754
UNICUM HOME AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1917456.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	286233.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	278780.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2482469.00	0.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	59592.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	21662.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	81254.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	47401.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	33853.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	25881.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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>

Note

3

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
338906.00

Mer om fordringer

Transaksjoner med nærstående selskap: Selskapet leier lokaler av Unih AS som har samme eiere. Leiekostnad utgjør kr 530 100. Lokalene er fremleid. Selskapet kjøper også administrasjonstjenester og timer for fra Unih AS som viderefaktureres kunder i Unicum Home AS. Kundefordring på Scandinavian Touch Ltd i Whitstable, UK, eid av nærstående utgjør kr 482 250. Unicum Home AS har en avtale fra 2018 om leie av kontor og bil for å etablere prosjektavdeling i området London/Kent - UK. På grunn av utbruddet av Covid-19 ble avtalen satt på pause da det ikke var muligheter til å gjennomføre reiser og opphold i landet. I 2023 er denne avtalen gjenopptatt for å komme videre i oppbyggingen av prosjektavdelingen for Unicum Home AS som tidligere planlagt. Det er avtalt at husleie/leie av bil avregnes mot fordringen hver mnd. og at Scandinavian Touch Ltd prioriterer Unicum Home AS dersom inntekter og overskuddslikviditet gir ekstra rom for betaling av fordringen. Fordringen gjelder oppussingskostnader som ble utført av Unicum Home AS for å etablere kontor og butikk. Fakturering og motregning er påbegynt i 2024 og selskapet mener at denne fordringen vil bli oppgjort i sin helhet.

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
611718.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
5847563.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Pantstillelser: Varelager: 1 000 000 Hele virksomheten: 1 000 000
Driftstilbehør: 1 000 000 Garantiansvar: Selskapet har til sammen kr 1 174 887 i bundne midler i garantiansvar som løper i 5 år fra overtagelse. Disse midlene skal sikre tidligere kjøpere av eiendommer for eventuelle fremtidige krav mot Unicum Home AS. Selskapet har også avsatt kr 20 000 i garantiansvar for leveranser til boliger. For alle leveranser unntatt overflater innv. bolig i prosjektet, vil Unicum Home AS ha regress mot underleverandørene i prosjektene dersom det er reklamasjoner i garantitiden.

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
UNICUM HOME AS
913096754
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



UNICUM HOME AS
913 096 754



Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		26 905 703	38 314 736
Sum driftsinntekter		26 905 703	38 314 736
Driftskostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	-356 260
Varekostnad		-19 489 015	-29 223 591
Lønnskostnad	1	-2 482 470	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-25 881	-19 864
Annen driftskostnad	3	-3 632 017	-4 228 865
Sum driftskostnader		-25 629 383	-33 828 580
Driftsresultat		1 276 320	4 486 156
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		19 924	5 463
Annen finansinntekt		7 323	7 223
Sum finansinntekter		27 248	12 686
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-145 077	-380 080
Annen finanskostnad		-5 669	-14 059
Sum finanskostnader		-150 746	-394 140
Netto finans		-123 499	-381 454
Resultat før skattekostnad	4, 5	1 152 822	4 104 702
Årsresultat		1 152 822	4 104 702
Overføringer			
Udekket tap	6	1 152 822	4 104 702
Sum overføringer		1 152 822	4 104 702



UNICUM HOME AS
913 096 754



Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	33 853	38 073
Sum varige driftsmidler		33 853	38 073
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	338 906	3 262 906
Sum finansielle anleggsmidler		338 906	3 262 906
Sum anleggsmidler		372 759	3 300 979
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		16 900	22 600
Sum varer		16 900	22 600
Fordringer			
Kundefordringer		5 392 128	3 598 964
Andre kortsiktige fordringer		65 775	12 545
Sum fordringer		5 457 904	3 611 509
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 239 100	1 857 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 100	1 857 863
Sum omløpsmidler		6 713 904	5 491 972
SUM EIENDELER		7 086 663	8 792 950



UNICUM HOME AS
913 096 754



Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	900 000	900 000
Sum innskutt egenkapital		900 000	900 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-856 139	-2 008 961
Sum opptjent egenkapital		-856 139	-2 008 961
Sum egenkapital		43 861	-1 108 961
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		611 718	1 046 410
Leverandørgjeld		5 701 759	4 381 506
Skyldige offentlige avgifter		294 727	489 052
Annen kortsiktig gjeld	7	434 599	3 984 942
Sum kortsiktig gjeld		7 042 802	9 901 911
Sum gjeld		7 042 802	9 901 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 086 663	8 792 950

Tønsberg, 18.03.2024

Nils Ofstad
styrets leder

Grethe Heggdal
styremedlem

Marianne Ofstad
styremedlem / daglig leder



UNICUM HOME AS
913 096 754



Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet består i hovedsak av oppføring av bygg, salg av byggevarer og interiør.

Inntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter er vurdert etter fullført kontrakts metode. Bokførte salgsinntekter gir likevel en målestokk på aktivitetsnivået, ved at omsetning bokføres i henhold til fullføringsgrad, men ved regnskapsavleggelse reduseres inntektene med fortjenesteelementet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk, og er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Anleggsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres løpende under andre driftskostnader, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til god regnskapsskikk for små foretak.



UNICUM HOME AS
913 096 754

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

3



Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 917 456	0
Arbeidsgiveravgift	286 233	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	278 780	0
Sum	2 482 469	0

Mer om årsverk og lønn

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til medlemmer av styrende organer.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	59 592
Tilgang i året	21 662
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	81 254
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-47 401
Balansført verdi per 31.12.	33 853
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	25 881

Note 3 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	338 906
---	---------

Mer om fordringer

Transaksjoner med nærstående selskap:

Selskapet leier lokaler av Unih AS som har samme eiere. Leiekostnad utgjør kr 530 100. Lokalene er fremleid.

Selskapet kjøper også administrasjonstjenester og timer for fra Unih AS som viderefaktureres kunder i Unicum Home AS.

Kundefordring på Scandinavian Touch Ltd i Whitstable, UK, eid av nærstående utgjør kr 482 250. Unicum Home AS har en avtale fra 2018 om leie av kontor og bil for å etablere prosjektavdeling i området London/Kent - UK. På grunn av utbruddet av Covid-19 ble avtalen satt på pause da det ikke var muligheter til å gjennomføre reiser og opphold i landet. I 2023 er denne avtalen gjenopptatt for å komme videre i oppbyggingen av prosjektavdelingen for Unicum Home AS som tidligere planlagt. Det er avtalt at husleie/leie bil avregnes mot fordringen hver mnd. og at Scandinavian Touch Ltd prioriterer Unicum Home AS dersom inntekter og overskuddslikviditet gir ekstra rom for betaling av fordringen. Fordringen gjelder oppussingskostnader som ble utført av Unicum Home AS for å etablere kontor og butikk. Fakturering og motregning er påbegynt i 2024 og selskapet mener at denne fordringen vil bli oppgjort i sin helhet.



UNICUM HOME AS
913 096 754



Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	1 152 822	4 104 702
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-42 096	261 225
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 110 725	-4 365 927
Skattepliktig inntekt	0	0

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-67	-13 988	13 921
Omløpsmidler	-490 517	-434 500	-56 017
Fremførbart underskudd	-1 258 766	-148 041	-1 110 725
Kortsiktig gjeld	-20 000	-20 000	0
Netto forskjeller	-1 769 350	-616 528	-1 152 822
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 769 350	616 528	1 152 822
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	900 000	-2 008 961	-1 108 961
Årsresultat	0	1 152 822	1 152 822
Egenkapital 31.12.2023	900 000	-856 139	43 861

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	611 718
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 847 563
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Pantstillelser:

Varelager: 1 000 000

Hele virksomheten: 1 000 000

Driftstilbehør: 1 000 000

Garantiansvar:

Selskapet har til sammen kr 1 174 887 i bundne midler i garantiansvar som løper i 5 år fra overtagelse. Disse midlene skal sikre tidligere kjøpere av eiendommer for eventuelle fremtidige krav mot Unicum Home AS.

Selskapet har også avsatt kr 20 000 i garantiansvar for leveranser til boliger. For alle leveranser unntatt overflater innv. bolig i prosjektet, vil Unicum Home AS ha regress mot underleverandørene i prosjektene dersom det er reklamasjoner i garantitiden.



UNICUM HOME AS
913 096 754

Note 8 - Aksjekapital

 BankID Signing
Grethe Heggdal
2024-04-04
 BankID Signing
Marianne Ofstad
2024-04-04
 BankID Signing
Nils Ofstad
2024-04-04

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	900	1 000	900 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Grethe Heggdal	450	50,00	Ordinære
Marianne Ofstad	450	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	900	100	



revisjon & rådgivning

Til generalforsamlingen i UNICUM HOME AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert UNICUM HOME AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 152 822. 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 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 avviklet.

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



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 UNICUM HOMEAS.

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

Sandefjord, 4. april 2024
HLO revisjon & rådgivning AS

Marthe Bjørnstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)





Revisjonsberetning til signering

Name	Date
Bjørnstad, Marthe	2024-04-04

Identification

 bankID[™] Bjørnstad, Marthe



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



Årsregnskap for
UNICUM HOME AS
913096754
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



UNICUM HOME AS
913 096 754

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		26 905 703	38 314 736
Sum driftsinntekter		26 905 703	38 314 736
Driftskostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	-356 260
Varekostnad		-19 489 015	-29 223 591
Lønnskostnad	1	-2 482 470	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-25 881	-19 864
Annen driftskostnad	3	-3 632 017	-4 228 865
Sum driftskostnader		-25 629 383	-33 828 580
Driftsresultat		1 276 320	4 486 156
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		19 924	5 463
Annen finansinntekt		7 323	7 223
Sum finansinntekter		27 248	12 686
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-145 077	-380 080
Annen finanskostnad		-5 669	-14 059
Sum finanskostnader		-150 746	-394 140
Netto finans		-123 499	-381 454
Resultat før skattekostnad	4, 5	1 152 822	4 104 702
Årsresultat		1 152 822	4 104 702
Overføringer			
Udekket tap	6	1 152 822	4 104 702
Sum overføringer		1 152 822	4 104 702



UNICUM HOME AS
913 096 754

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	33 853	38 073
Sum varige driftsmidler		33 853	38 073
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	338 906	3 262 906
Sum finansielle anleggsmidler		338 906	3 262 906
Sum anleggsmidler		372 759	3 300 979
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		16 900	22 600
Sum varer		16 900	22 600
Fordringer			
Kundefordringer		5 392 128	3 598 964
Andre kortsiktige fordringer		65 775	12 545
Sum fordringer		5 457 904	3 611 509
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 239 100	1 857 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 100	1 857 863
Sum omløpsmidler		6 713 904	5 491 972
SUM EIENDELER		7 086 663	8 792 950



UNICUM HOME AS
913 096 754

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	900 000	900 000
Sum innskutt egenkapital		900 000	900 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-856 139	-2 008 961
Sum opptjent egenkapital		-856 139	-2 008 961
Sum egenkapital		43 861	-1 108 961
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		611 718	1 046 410
Leverandørgjeld		5 701 759	4 381 506
Skyldige offentlige avgifter		294 727	489 052
Annen kortsiktig gjeld	7	434 599	3 984 942
Sum kortsiktig gjeld		7 042 802	9 901 911
Sum gjeld		7 042 802	9 901 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 086 663	8 792 950

Tønsberg, 18.03.2024

Nils Ofstad
styrets leder

Grethe Heggdal
styremedlem

Marianne Ofstad
styremedlem / daglig leder



UNICUM HOME AS
913 096 754

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet består i hovedsak av oppføring av bygg, salg av byggevarer og interiør.

Inntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter er vurdert etter fullført kontrakts metode. Bokførte salgsinntekter gir likevel en målestokk på aktivitetsnivået, ved at omsetning bokføres i henhold til fullføringsgrad, men ved regnskapsavleggelse reduseres inntektene med fortjenesteelementet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk, og er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Anleggsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres løpende under andre driftskostnader, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til god regnskapsskikk for små foretak.



UNICUM HOME AS
913 096 754

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 3

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 917 456	0
Arbeidsgiveravgift	286 233	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	278 780	0
Sum	2 482 469	0

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	59 592
Tilgang i året	21 662
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	81 254
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-47 401
Balansført verdi per 31.12.	33 853
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	25 881

Note 3 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 338 906

Mer om fordringer

Transaksjoner med nærstående selskap:

Selskapet leier lokaler av Unih AS som har samme eiere. Leiekostnad utgjør kr 530 100. Lokalene er fremleid. Selskapet kjøper også administrasjonstjenester og timer for fra Unih AS som viderefaktureres kunder i Unicum Home AS.

Kundefordring på Scandinavian Touch Ltd i Whitstable, UK, eid av nærstående utgjør kr 482 250. Unicum Home AS har en avtale fra 2018 om leie av kontor og bil for å etablere prosjektavdeling i området London/Kent - UK. På grunn av utbruddet av Covid-19 ble avtalen satt på pause da det ikke var muligheter til å gjennomføre reiser og opphold i landet. I 2023 er denne avtalen gjenopptatt for å komme videre i oppbyggingen av prosjektavdelingen for Unicum Home AS som tidligere planlagt. Det er avtalt at husleie/leie av bil avregnes mot fordringen hver mnd. og at Scandinavian Touch Ltd prioriterer Unicum Home AS dersom inntekter og overskuddslikviditet gir ekstra rom for betaling av fordringen. Fordringen gjelder oppussingskostnader som ble utført av Unicum Home AS for å etablere kontor og butikk. Fakturering og motregning er påbegynt i 2024 og selskapet mener at denne fordringen vil bli oppgjort i sin helhet.

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	1 152 822	4 104 702
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-42 096	261 225
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 110 725	-4 365 927
Skattepliktig inntekt	0	0



UNICUM HOME AS
913 096 754

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-67	-13 988	13 921
Omløpsmidler	-490 517	-434 500	-56 017
Fremførbart underskudd	-1 258 766	-148 041	-1 110 725
Kortsiktig gjeld	-20 000	-20 000	0
Netto forskjeller	-1 769 350	-616 528	-1 152 822
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 769 350	616 528	1 152 822
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	900 000	-2 008 961	-1 108 961
Årsresultat	0	1 152 822	1 152 822
Egenkapital 31.12.2023	900 000	-856 139	43 861

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	611 718
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 847 563
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Pantstillelser:

Varelager: 1 000 000

Hele virksomheten: 1 000 000

Driftstilbehør: 1 000 000

Garantiansvar:

Selskapet har til sammen kr 1 174 887 i bundne midler i garantiansvar som løper i 5 år fra overtagelse. Disse midlene skal sikre tidligere kjøpere av eiendommer for eventuelle fremtidige krav mot Unicum Home AS.

Selskapet har også avsatt kr 20 000 i garantiansvar for leveranser til boliger. For alle leveranser unntatt overflater innv. bolig i prosjektet, vil Unicum Home AS ha regress mot underleverandørene i prosjektene dersom det er reklamasjoner i garantitiden.

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	900	1 000	900 000



UNICUM HOME AS

913 096 754

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Grethe Heggdal	450	50,00	Ordinære
Marianne Ofstad	450	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	900	100	

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.