



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 737 423  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNI-KVARTALET AS  
Forretningsadresse: Dr Graaruds plass 3  
3080 HOLMESTRAND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 22.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 706 152	483 559
Annen driftsinntekt		689 162	108 288 423
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>2 395 314</b>	<b>108 771 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			132 942 839
Eiers andel felleskostnader		427 604	62 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 018 500	2 035 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			15 000 000
Drift og vedlikehold av eiendommer	3	1 595 200	351 723
Administrasjonskostnader	4	859 009	384 136
<b>Sum kostnader</b>	5	<b>4 900 314</b>	<b>150 776 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 505 000</b>	<b>-42 004 421</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 255	11 996
Annen finansinntekt	1		27 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 255</b>	<b>39 170</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 693 152	656 347
Annen rentekostnad		111 234	29 638
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 804 386</b>	<b>685 985</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 803 131</b>	<b>-646 815</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 308 131</b>	<b>-42 651 236</b>
Skattekostnad på resultat	7	-123 803	-4 698 616
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			3 695 344
Udekket tap			-41 363 301
Overført fra annen egenkapital		-4 184 328	-284 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Forretningsbygg	2, 6	31 079 427	33 097 927
Leilighet	6	6 608 300	6 608 300
Anlegg under utførelse	2, 6		
Tomter	2, 6	4 657 230	4 657 230
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>42 344 957</b>	<b>44 363 457</b>
Investeringer i aksjer og andeler	1		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 344 957</b>	<b>44 363 457</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	6		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	36 102	
Andre kortsiktige fordringer			61 692
Konsernfordringer	4	31 833 984	6 271 248
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 870 086</b>	<b>6 332 940</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 870 086</b>	<b>6 332 940</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 215 043</b>	<b>50 696 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8	892 400	892 400
Annen innskutt egenkapital	8	27 646 326	6 397 109
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 938 726</b>	<b>7 689 509</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	5 388	
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 388</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 944 115</b>	<b>7 689 509</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4, 6	39 604 102	33 159 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 604 102</b>	<b>33 159 824</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 604 102</b>	<b>33 159 824</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		172 937	360 298
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		33 207	
Kortsiktig konserngjeld		4 737 620	4 737 620
Annen kortsiktig gjeld	4, 10	723 062	4 749 146
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 666 826</b>	<b>9 847 064</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 270 928</b>	<b>43 006 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 215 043</b>	<b>50 696 397</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625417

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 737 423  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNI-KVARTALET AS  
Forretningsadresse: c/o Holmestrand Utvikling AS  
Havnegaten 7  
3080 HOLMESTRAND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 30.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 997 737 423  
UNI-KVARTALET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 706 152	483 559
Annen driftsinntekt		689 162	108 288 423
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>2 395 314</b>	<b>108 771 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			132 942 839
Eiers andel felleskostnader		427 604	62 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 018 500	2 035 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			15 000 000
Drift og vedlikehold av eiendommer	3	1 595 200	351 723
Administrasjonskostnader	4	859 009	384 136
<b>Sum kostnader</b>	<b>5</b>	<b>4 900 314</b>	<b>150 776 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 505 000</b>	<b>-42 004 421</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 255	11 996
Annen finansinntekt	1		27 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 255</b>	<b>39 170</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 693 152	656 347
Annen rentekostnad		111 234	29 638
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 804 386</b>	<b>685 985</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 803 131</b>	<b>-646 815</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 308 131</b>	<b>-42 651 236</b>
Skattekostnad på resultat	7	-123 803	-4 698 616
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			3 695 344
Udekket tap			-41 363 301
Overført fra annen egenkapital		-4 184 328	-284 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>



Organisasjonsnr: 997 737 423  
UNI-KVARTALET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

#### Varige driftsmidler

Forretningsbygg 2, 6 31 079 427 33 097 927

Leilighet 6 6 608 300 6 608 300

Anlegg under utførelse 2, 6

Tomter 2, 6 4 657 230 4 657 230

Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr 2, 6

**Sum varige driftsmidler 2 42 344 957 44 363 457**

Investeringer i aksjer og andeler 1

**Sum anleggsmidler 42 344 957 44 363 457**

#### Omløpsmidler

##### Varer

Prosjekter under utførelse 6

#### Fordringer

Kundefordringer 1 36 102

Andre kortsiktige fordringer 61 692

Konsernfordringer 4 31 833 984 6 271 248

**Sum fordringer 31 870 086 6 332 940**

**Sum omløpsmidler 31 870 086 6 332 940**

**SUM EIENDELER 74 215 043 50 696 397**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9 400 000 400 000

Beholdning av egne aksjer 8

Overkurs 8 892 400 892 400

Annen innskutt egenkapital 8 27 646 326 6 397 109

**Sum innskutt egenkapital 28 938 726 7 689 509**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 5 388

Udekket tap 8

**Sum opptjent egenkapital 5 388**



<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 944 115</b>	<b>7 689 509</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4, 6	39 604 102	33 159 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 604 102</b>	<b>33 159 824</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 604 102</b>	<b>33 159 824</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		172 937	360 298
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		33 207	
Kortsiktig konserngjeld		4 737 620	4 737 620
Annen kortsiktig gjeld	4, 10	723 062	4 749 146
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 666 826</b>	<b>9 847 064</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 270 928</b>	<b>43 006 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 215 043</b>	<b>50 696 397</b>



Organisasjonsnr: 997 737 423  
UNI-KVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Uni-Kvartalet AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Uni-Kvartalet AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Eli-Ann Murberg Casso  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZDVUJ-FQW6X-DEBC4-LIPQA-8B8Sf-YWBCZ



# 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

Serienummer: 9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-14 08:37:21 UTC



Penneo Dokument nøkkel: ZDVUJ-FQW6X-DEBC4-LIPOA-8185I-YWBQZ

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/validator>



# Årsregnskap 2022 Uni-kvartalet AS

Penneo document key: 5C0EB-1SKBJ-NTKFJ-6ZGYU-EI642-EZ4A6

---

Organisasjonsnr: 997 737 423



UNI-Kvartalet AS

## Årsberetning 2022

### Virksomhetens art og hvor den drives

UNI-Kvartalet AS har sitt forretningskontor i Holmestrand. Selskapets formål er: "Forvaltning av fast eiendom, investering i aksjer og fast eiendom, samt deltagelse i andre virksomheter".

### Fortsatt drift og fremtidsutsikter

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret vurderer fremtidsutsiktene som gode.

### Utvikling, resultat og stilling

Samlede driftsinntekter utgjorde i 2022 kr 2.395.314 mot kr 108.771.982 i 2021. En vesentlig del av inntekter i 2022 var relatert til utleievirksomhet – primært næringslokaler, mens inntekter i 2021 i hovedsak kom fra salg av leiligheter. Selskapet hadde i 2022 et negativt driftsresultat på kr 2.505.000 og et negativt årsresultat på kr 4.184.328.

Det mottas kr 25.438.933 i konsernbidrag. Videre overføres kr 4.189.716 fra annen innskutt egenkapital, samt at det overføres 5.388 til annen egenkapital. Bokført egenkapital i selskapet er kr 28.944.114.

Selskapet er ikke utsatt for risiko utover det som er normal for eiendomsselskaper. Nevnte gjelder generell markedsutvikling for eiendom, renterisiko, samt risiko i forbindelse med utvikling av eiendom og oppføring av bygg. Selskapet er gjennom nevnte eksponert for likviditetsrisiko, som overvåkes og håndteres fortløpende.

Det er tegnet styreansvarsforsikring.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet driver ikke forskning og utviklingsarbeid (FoU).

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2022 og stillingen per 31.12.2022. Det er ikke oppstått forhold etter regnskapsårets slutt som er av vesentlig betydning for vurdering av regnskapet.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

### Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt ved utleie av bygninger / eiendom. Ved bygging / riving foregår dette i overensstemmelse med gjeldende regler for avfallsbehandling.

Holmestrand, 30. juni 2023.  
I styret for UNI-Kvartalet AS

Espen Klevmark  
Styrets leder

Terje Karlsen  
Styremedlem

Jan Idar Flått  
Styremedlem

Øistein Rohde Hjelmtvedt  
Styremedlem / daglig leder

UNI-Kvartalet AS

Org.nr. 997 737 423

Penneo document key: ISOEB-TSKBJ-NTKFJ-6ZGYU-EI642-EZ4A6



## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekt		1 706 152	483 559
Annen driftsinntekt		689 162	108 288 423
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>2 395 314</b>	<b>108 771 982</b>
Eiers andel felleskostnader		427 604	62 706
Byggekostnader		0	132 942 839
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 018 500	2 035 000
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	15 000 000
Drift og vedlikehold av eiendommer	3	1 595 200	351 723
Administrasjonskostnader	4	859 009	384 136
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>5</b>	<b>4 900 314</b>	<b>150 776 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 505 000</b>	<b>-42 004 421</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 255	11 996
Annen finansinntekt	1	0	27 174
Pentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 693 152	656 347
Annen rentekostnad		111 234	29 638
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 803 131</b>	<b>-646 815</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 308 131</b>	<b>-42 651 236</b>
Skattekostnad på resultat	7	-123 803	-4 698 616
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	3 695 344
Overføring fra overkurs		0	41 363 301
Overført fra annen egenkapital		4 184 328	284 663
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>-4 184 328</b>	<b>-37 952 620</b>

Penneo document key: ISOEB-TSKBJ-NTKFJ-6ZGYU-EI642-EZ4A6



### Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Forretningsbygg	2, 6	31 079 427	33 097 927
Tomter	2, 6	4 657 230	4 657 230
Leilighet	6	6 608 300	6 608 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b><u>42 344 957</u></b>	<b><u>44 363 457</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>42 344 957</u></b>	<b><u>44 363 457</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	36 102	0
Andre kortsiktige fordringer		0	61 692
Konsernfordringer	4	31 833 984	6 271 248
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>31 870 086</u></b>	<b><u>6 332 940</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>31 870 086</u></b>	<b><u>6 332 940</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>74 215 043</u></b>	<b><u>50 696 397</u></b>

Penneo document key: 5C0EB-1SKBJ-NTKFJ-6ZGYU-EI642-EZ4A6



### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Overkurs	8	892 400	892 400
Annen innskutt egenkapital	8	27 646 326	6 397 109
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 938 726</b>	<b>7 689 509</b>
Annen egenkapital	8	5 388	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 388</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 944 115</b>	<b>7 689 509</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	4, 6	39 604 102	33 159 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 604 102</b>	<b>33 159 824</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		172 937	360 298
Skyldig offentlige avgifter		33 207	0
Kortsiktig konserngjeld		4 737 620	4 737 620
Annen kortsiktig gjeld	4, 10	723 062	4 749 146
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 666 826</b>	<b>9 847 064</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 270 928</b>	<b>43 006 888</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 215 043</b>	<b>50 696 397</b>

Holmestrand, 30.06.2023  
Styret i Uni-kvartalet AS

\_\_\_\_\_  
Espen Klevmark  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Østein Røhde Hjelmtvedt  
Styremedlem/ Daglig leder

\_\_\_\_\_  
Jan Idar Flått  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Karlsen  
Styremedlem

Uni-kvartalet AS

Penneo document key: 5C0EB-TSKBJ-NTKFJ-6ZGYU-EI642-EZ4A6



## Kontantstrømoppstilling

### Uni-Kvartalet AS

<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 022</b>	<b>2 021</b>
Resultat før skattekostnad	-4 308 131	-42 651 236
Periodens betalte skatt		
Ordinære avskrivninger	2 018 500	17 035 000
Endring i kundefordringer	-51 197	525 360
Endring i leverandørgjeld	-187 361	-12 976 918
Endring i prosjekter under utførelse	0	39 339 098
Endring i andre tidsavgrensingsposter	94 900	225 561 864
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-2 433 289</b>	<b>226 833 168</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-28 687 772
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	57 725 400
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>29 037 628</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-224 470 513
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-4 023 668	
Endring i kapital	0	
Utbetaling av utbytte	0	-63 000 000
Endring i konsernmellomværende	6 456 957	31 599 717
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>2 433 289</b>	<b>-255 870 796</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontroll</b>		

Penneo document key: ISOEB-TSKBJ-NTKFJ-6ZGYU-EI642-EZ4A6



## Noter til regnskapet 2022

### 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

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 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.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost 1.1	61 381 957		22 880	61 404 837
+ Tilgang kjøpte driftsmidler				0
+ Overført fra anlegg under utførelse				0
- Avgang i året				0
<b>= Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>61 381 957</b>		<b>22 880</b>	<b>61 404 837</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 254 043	0	22 880	1 276 923
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12	17 782 956			17 782 956
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12	19 036 999	0	22 880	19 059 879
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>42 344 958</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 344 958</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 018 500		0	2 018 500
Årets nedskrivninger				0
Økonomisk levetid	10-100 år	10 år	3-10 år	

### Note 3 OTP, revisjon m.m.

#### OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 Transaksjoner med nærstående

#### Langsiktig gjeld

Selskapet har gjeld til morselskap Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS. Bokført gjeld per 31.12 utgjør kr 39 604 102. Lånet er i 2022 renteberegnet med kr 1 693 152.

#### Kortsiktig gjeld

Selskapet har kortsiktig konserngjeld på tilsammen kr 723 062.

#### Kortsiktige fordringer

Selskapet har konsernfordringer på tilsammen kr 31 833 984.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 5 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:	2022	2021
Vareforbruk	427 604	62 706
Byggekostnader	0	132 942 839
Ordinære avskrivninger	2 018 500	2 035 000
Nedskrivning varige driftsmidler	0	15 000 000
Andre driftskostnader	2 454 209	735 859
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>4 900 314</b>	<b>150 776 403</b>

### Note 6 Gjeld og pantsatte eiendeler

	2022	2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	39 604 102	33 159 824
<b>Gjeld til konsernselskap som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Gjeld til Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	39 604 102	33 159 824
Sum	39 604 102	33 159 824
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler:</b>		
Bygninger, tomter inkl. prosjekter under utførelse*	42 344 957	44 363 457
Sum	42 344 957	44 363 457

\* 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 2022 utgjør kr 1 693 152.



## Noter til regnskapet 2022

## Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-123 803	1 042 276
Endring i utsatt skatt	0	-5 740 892
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-123 803</b>	<b>-4 698 616</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 308 131	-42 651 236
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-725 938	76 871 648
Mottatt konsernbidrag	562 736	0
Avgitt konsernbidrag	0	-4 737 620
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-29 482 791
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 471 332</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-123 802	1 042 276
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 042 276
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	123 802	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-14 510 776	-14 934 511	-423 735
Herav merverdier på eiendom	0	-6 274 356	-6 274 356
Gevinst – og tapskonto	-1 208 815	-1 511 018	-302 203
<b>Sum</b>	<b>-15 719 591</b>	<b>-22 719 885</b>	<b>-7 000 294</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 471 332	0	4 471 332
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	20 190 924	16 445 529	-3 745 395
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-6 274 356</b>	<b>-6 274 356</b>
<b>Utsatt skatt (5%) av merverdier eiendom</b>	<b>0</b>	<b>313 718</b>	
<b>Utsatt skatt (22%) av resterende forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>5 427 174</b>	
<b>Sum utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>5 740 892</b>	<b>-5 740 892</b>

I henhold til God regnskapskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	400 000	6 397 109	892 400	0	7 689 509
Mottatt konsernbidrag		25 438 933			25 438 933
Årets resultat		-4 189 716		5 388	-4 184 328
<b>Pr 31.12</b>	<b>400 000</b>	<b>27 646 326</b>	<b>892 400</b>	<b>5 388</b>	<b>28 944 114</b>

### Note 9 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 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 document key: 5C0EB-1SKBJ-NTKFJ-6ZGYU-E1642-EZ4A6



# 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."

## Espen Klevmark

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1074621

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-07-12 10:49:20 UTC



## Terje Karlsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3184455

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-07-12 14:16:05 UTC



## Jan Idar Flått

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-2485398

IP: 51.174.xxx.xxx

2023-07-12 17:04:39 UTC



## Øistein Rohde Hjelmtvedt

Styremedlem

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-07-13 07:24:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 15OEB-15KBJ-NTRKJ-6ZGYU-E1642-EZ4A6

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/validator>