



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Harald Ebne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		379 950	271 200
Sum inntekter		379 950	271 200
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	150 913	231 196
Sum kostnader		150 913	231 196
Driftsresultat		229 037	40 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			573
Sum finansinntekter			573
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 884	111 357
Annen rentekostnad		238 903	246 963
Sum finanskostnader		343 787	358 320
Netto finans		-343 787	-357 747
Ordinært resultat før skattekostnad		-114 750	-317 743
Skattekostnad på resultat	4	-25 245	12 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		-89 505	-330 409
Årsresultat		-89 505	-330 409
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-89 505	-330 409
Totalresultat		-89 505	-330 409
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	5	-89 505	-330 409
Sum overføringer og disponeringer		-89 505	-330 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	10 218 395	10 218 395
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	198 220	198 220
Sum varige driftsmidler		10 416 615	10 416 615
Sum anleggsmidler		10 416 615	10 416 615
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 900	
Sum fordringer		15 900	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		57 869	81 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 869	81 365
Sum omløpsmidler		73 769	81 365
SUM EIENDELER		10 490 384	10 497 980
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	507 200	507 200
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	5	907 098	907 098
Annen innskutt egenkapital	5	436 809	347 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		1 851 107	1 761 602
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-492 697	-403 193
Sum opptjent egenkapital		-492 697	-403 193
Sum egenkapital		1 358 410	1 358 410
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 887 780	6 345 278
Gjeld til foretak i samme konsern		3 227 823	2 762 689
Sum annen langsiktig gjeld		9 115 603	9 107 967
Sum langsiktig gjeld		9 115 603	9 107 967
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 572	21 655
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		799	9 949
Sum kortsiktig gjeld		16 371	31 604
Sum gjeld		9 131 974	9 139 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 490 384	10 497 980



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 569651

Enheten

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

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: Harald Ebne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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 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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 911 874 628
UNSER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		379 950	271 200
Sum inntekter		379 950	271 200
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	150 913	231 196
Sum kostnader		150 913	231 196
Driftsresultat		229 037	40 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			573
Sum finansinntekter			573
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 884	111 357
Annen rentekostnad		238 903	246 963
Sum finanskostnader		343 787	358 320
Netto finans		-343 787	-357 747
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-25 245	12 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		-89 505	-330 409
Årsresultat		-89 505	-330 409
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-89 505	-330 409
Totalresultat		-89 505	-330 409
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	5	-89 505	-330 409
Sum overføringer og disponeringer		-89 505	-330 409



Organisasjonsnr: 911 874 628
UNSER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 6 10 218 395

10 218 395

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 6 198 220

198 220

Sum varige driftsmidler 10 416 615

10 416 615

Sum anleggsmidler 10 416 615

10 416 615

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 15 900

Sum fordringer 15 900

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 57 869

81 365

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 57 869**

81 365

Sum omløpsmidler 73 769

81 365

SUM EIENDELER 10 490 384

10 497 980

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 507 200 507 200

Beholdning av egne aksjer 7

Overkurs 5 907 098 907 098

Annen innskutt egenkapital 5 436 809 347 304

Sum innskutt egenkapital 1 851 107 1 761 602

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 -492 697 -403 193

Sum opptjent egenkapital -492 697 -403 193

Sum egenkapital 1 358 410

1 358 410



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	5 887 780	6 345 278
Gjeld til foretak i samme			
konsern		3 227 823	2 762 689
Sum annen langsiktig gjeld		9 115 603	9 107 967
Sum langsiktig gjeld		9 115 603	9 107 967
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 572	21 655
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		799	9 949
Sum kortsiktig gjeld		16 371	31 604
Sum gjeld		9 131 974	9 139 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 490 384	10 497 980



Organisasjonsnr: 911 874 628
UNSER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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.



Til generalforsamlingen i Unser Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Unser Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 89 505. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon +47 23 31 07 20

Bankgiro:
8397.05.05914

Side 1 av 2
Organisasjonsnr./
revisor nr.:
975 800 679 mva



Revisors beretning – 18. april 2023 – Unser Eiendom AS

...

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

...

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 18. april 2023
Alpha Revisjon AS

Oddvar Flaa
statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon +47 23 31 07 20

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr./
revisornr.:
975 800 679 mva



Resultatregnskap			
Unser Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		379 950	271 200
Sum driftsinntekter		379 950	271 200
Annen driftskostnad	3	150 913	231 196
Sum driftskostnader		150 913	231 196
Driftsresultat		229 037	40 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	573
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 884	111 357
Annen rentekostnad		238 903	246 963
Resultat av finansposter		-343 787	-357 747
Resultat før skattekostnad		-114 750	-317 743
Skattekostnad på resultat	4	-25 245	12 666
Resultat		-89 505	-330 409
Årsresultat		-89 505	-330 409
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	5	89 505	330 409
Sum overføringer		-89 505	-330 409

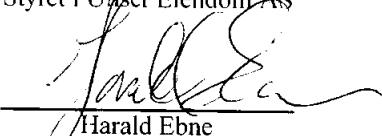


Balanse			
Unser Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	10 218 395	10 218 395
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	198 220	198 220
Sum varige driftsmidler		10 416 615	10 416 615
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 416 615	10 416 615
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 900	0
Sum fordringer		15 900	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		57 869	81 365
Sum omløpsmidler		73 769	81 365
Sum eiendeler		10 490 384	10 497 980



Balanse			
Unser Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	507 200	507 200
Overkurs	5	907 098	907 098
Annen innskutt egenkapital	5	436 809	347 304
Sum innskutt egenkapital		1 851 107	1 761 602
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-492 697	-403 193
Sum opptjent egenkapital		-492 697	-403 193
Sum egenkapital		1 358 410	1 358 410
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 887 780	6 345 278
Gjeld til foretak i samme konsern		3 227 823	2 762 689
Sum annen langsiktig gjeld		9 115 603	9 107 967
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 572	21 655
Annen kortsiktig gjeld		799	9 949
Sum kortsiktig gjeld		16 371	31 604
Sum gjeld		9 131 974	9 139 571
Sum egenkapital og gjeld		10 490 384	10 497 980

Oslo, 18.04.2023
Styret i Unser Eiendom AS


Harald Ebne
styreleder/daglig leder

Unser Eiendom AS Side 3



Unser Eiendom AS Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varer

Varelager er oppført i balansen til anskaffelseskost med fradrag for ukurans.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen.

Driftsinntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 - Budne skattetrekkmidler

Det er ingen lønnskostnader i selskapet pr 31.12.2022, og er derfor heller ikke pålagt til å ha skattetrekkkonto.

Note 3 - Lønn og godtgjørelse til styret

Det er i 2022 ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret.

Selskapet er ikke pålagt til å ha offentlig tjenestepensjonsordning.

Revisor

Det er kostnadsført revisjonshonorar på 61 078 inkl mva, hvorav 40 865 utgjør bistand.



Unser Eiendom AS Noter 2022

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-25 245	-97 958
Endring i utsatt skattefordel	0	110 624
Skattekostnad ordinært resultat	-25 245	12 666
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-114 750	-317 743
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	114 750	445 262
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-127 519
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-25 245	-97 958
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	25 245	97 958
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	507 200	907 098	347 304	-403 193	1 358 410
Årets resultat				-89 505	-89 505
Konsernbidrag mottatt			89 505		89 505
Pr 31.12.2022	507 200	907 098	436 809	-492 697	1 358 410



Unser Eiendom AS
Noter 2022

Note 6 - Varige driftsmidler

	Eiendom	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	10 218 395	198 220	10 416 615
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	10 218 395	198 220	10 416 615
Akk. avskrivning 01.01	0	0	0
Avskrivning 2022	0	0	0
Bokført	10 218 395	198 220	10 416 615
Avskrivningssats	0 %	0 %	

Note 7 Aksjonærer

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

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 8 - Pantstillelser

Selskapet har følgende pantstillelser:

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

Pantstillelsen er til sikkerhet for lånebeløp på kr. 5 813 879