



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	985 436 533
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UNIA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	c/o Knausen senter Florvågvegen 109 5305 FLORVÅG

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:	TOR AUDESTAD
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.06.2024

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, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 432 588	
Annen driftsinntekt		680 276	665 040
Sum inntekter		2 112 864	665 040
Kostnader			
Lønnskostnad	1	533 504	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		702 650	326 926
Sum kostnader		1 236 154	326 926
Driftsresultat		876 710	338 114
Annen rentekostnad		380 394	262 008
Sum finanskostnader		380 394	262 008
Netto finans		-380 394	-262 008
Ordinært resultat før skattekostnad		496 316	76 106
Skattekostnad på resultat	3	109 196	16 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		387 120	59 354
Årsresultat	4	387 120	59 354
Årsresultat etter minoritetsinteresser		387 120	59 354
Totalresultat		387 120	59 354
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		387 120	59 354
Sum overføringer og disponeringer		387 120	59 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	7 351 265	7 351 265
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		7 351 265	7 351 265
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap		154 250	154 250
Sum finansielle anleggsmidler		154 250	154 250
Sum anleggsmidler		7 505 515	7 505 515
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		26 499	26 499
Fordringer			
Kundefordringer		16 500	
Andre kortsiktige fordringer	6	382 786	347 786
Sum fordringer		399 286	347 786
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		143 733	61 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 733	61 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		569 517	436 247
SUM EIENDELER		8 075 032	7 941 762
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	102 000	102 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		961 365	574 245
Sum opptjent egenkapital		961 365	574 245
Sum egenkapital	4	1 063 365	676 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 962	3 703
Sum avsetninger for forpliktelser		2 962	3 703
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 273 204	5 628 524
Øvrig langsiktig gjeld	1	2 402 936	1 567 030
Sum annen langsiktig gjeld		6 676 140	7 195 554
Sum langsiktig gjeld		6 679 102	7 199 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 767	24 426
Betalbar skatt	3	109 937	17 677
Skyldig offentlige avgifter		136 203	
Annen kortsiktig gjeld		70 658	24 158
Sum kortsiktig gjeld		332 565	66 261
Sum gjeld		7 011 667	7 265 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 075 032	7 941 762
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 583696

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 436 533
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Knausen senter
Florvågvegen 109
5305 FLORVÅG

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: TORE AUDESTAD
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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, 02.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 985 436 533
UNIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 432 588	
Annen driftsinntekt		680 276	665 040
Sum inntekter		2 112 864	665 040
Kostnader			
Lønnskostnad	1	533 504	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		702 650	326 926
Sum kostnader		1 236 154	326 926
Driftsresultat		876 710	338 114
Annen rentekostnad		380 394	262 008
Sum finanskostnader		380 394	262 008
Netto finans		-380 394	-262 008
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	109 196	16 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		387 120	59 354
Årsresultat	4	387 120	59 354
Årsresultat etter minoritetsinteresser		387 120	59 354
Totalresultat		387 120	59 354
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		387 120	59 354
Sum overføringer og disponeringer		387 120	59 354



Organisasjonsnr: 985 436 533
UNIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	7 351 265	7 351 265
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		7 351 265	7 351 265
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet			
foretak i samme konsern	6		
Investeringer i			
tilknyttet selskap		154 250	154 250
Sum finansielle		154 250	154 250
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 505 515	7 505 515
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		26 499	26 499
Fordringer			
Kundefordringer			
		16 500	
Andre kortsiktige			
fordringer	6	382 786	347 786
Sum fordringer		399 286	347 786
Investeringer			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte			
finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		143 733	61 963
Sum bankinnskudd,		143 733	61 963
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		569 517	436 247



SUM EIENDELER		8 075 032	7 941 762
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	102 000	102 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		961 365	574 245
Sum opptjent egenkapital		961 365	574 245
Sum egenkapital	4	1 063 365	676 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 962	3 703
Sum avsetninger for forpliktelser		2 962	3 703
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 273 204	5 628 524
Øvrig langsiktig gjeld	1	2 402 936	1 567 030
Sum annen langsiktig gjeld		6 676 140	7 195 554
Sum langsiktig gjeld		6 679 102	7 199 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 767	24 426
Betalbar skatt	3	109 937	17 677
Skyldig offentlige avgifter		136 203	
Annen kortsiktig gjeld		70 658	24 158
Sum kortsiktig gjeld		332 565	66 261
Sum gjeld		7 011 667	7 265 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 075 032	7 941 762
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 985 436 533
UNIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



Årsregnskap 2023

Unia Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 985 436 533



RESULTATREGNSKAP

UNIA EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 432 588	0
Annen driftsinntekt		680 276	665 040
Sum driftsinntekter		2 112 864	665 040
Lønnskostnad	1	533 504	0
Annen driftskostnad		702 650	326 926
Sum driftskostnader		1 236 154	326 926
Driftsresultat		876 710	338 114
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		380 394	262 008
Resultat av finansposter		-380 394	-262 008
Resultat før skattekostnad		496 316	76 106
Skattekostnad på resultat	3	109 196	16 752
Årsresultat	4	387 120	59 354
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		387 120	59 354
Sum overføringer		387 120	59 354



BALANSE

UNIA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	7 351 265	7 351 265
Sum varige driftsmidler		7 351 265	7 351 265
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap		154 250	154 250
Sum finansielle anleggsmidler		154 250	154 250
Sum anleggsmidler		7 505 515	7 505 515
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		26 499	26 499
FORDRINGER			
Kundefordringer		16 500	0
Andre kortsiktige fordringer	6	382 786	347 786
Sum fordringer		399 286	347 786
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		143 733	61 963
Sum omløpsmidler		569 517	436 247
Sum eiendeler		8 075 032	7 941 762



BALANSE

UNIA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		961 365	574 245
Sum opptjent egenkapital		961 365	574 245
Sum egenkapital	4	1 063 365	676 245
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	2 962	3 703
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 273 204	5 628 524
Øvrig langsiktig gjeld	1	2 402 936	1 567 030
Sum annen langsiktig gjeld		6 676 140	7 195 554
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 767	24 426
Betalbar skatt	3	109 937	17 677
Skyldig offentlige avgifter		136 203	0
Annen kortsiktig gjeld		70 658	24 158
Sum kortsiktig gjeld		332 565	66 261
Sum gjeld		7 011 667	7 265 517
Sum egenkapital og gjeld		8 075 032	7 941 762

Bergen, 06.06.2024
Styret i Unia Eiendom AS

TORE AUDESTAD
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens verdi i balansen til morselskapet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	464 800	0
Arbeidsgiveravgift	65 537	0
Andre ytelser	3 167	0
Sum	533 504	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

Selskapet har en langsiktig gjeld til selskapets aksjonær på kr 2 551 510 pr. 31.12.2023. Lånet er ikke renteberegnet i 2023.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	7 351 265	7 351 265
Anskaffelseskost 31.12.2023	7 351 265	7 351 265
Bokført verdi 31.12.2023	7 351 265	7 351 265

Selskapet eier en leilighet i Bergen, en leilighet på Askøy og to enheter i et rekkehus på Askøy. Eiendommene avskrives ikke da en antar at her ikke er noe verdifall.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	109 937	17 677
Endring i utsatt skatt	-741	-925
Skattekostnad ordinært resultat	109 196	16 752
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	496 316	76 106
Permanente forskjeller	32	35
Endring i midlertidige forskjeller	3 366	4 207
Skattepliktig inntekt	499 714	80 348
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	109 937	17 677
Sum betalbar skatt i balansen	109 937	17 677

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

	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	13 464	16 830	3 366
Sum	13 464	16 830	3 366
Grunnlag for utsatt skatt	13 464	16 830	3 366
Utsatt skatt (22 %)	2 962	3 703	741

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	102 000	574 245	676 245
Årets resultat		387 120	387 120
Pr 31.12.2023	102 000	961 365	1 063 365

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 723 204	5 628 524
Sum	4 723 204	5 628 524
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	7 351 265	7 351 265
Sum	7 351 265	7 351 265



Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi
Anleggsmidler			
Norsk Hytteservice AS	50 %	154 250	154 250

Selskapet har pr. 31.12.2023 et lån til Norsk Hytteservice på kr 382 786. Lånet er ikke renteberegnet.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I UNIA EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	102	1 000,0	102 000
Sum	102		102 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
TORE AUDESTAD	102	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
TORE AUDESTAD	styreleder/daglig leder	102
Totalt antall aksjer		102