



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	993 428 779
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UNO-X EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Lade gaard 7041 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	188 022	176 041
<b>Sum kostnader</b>		<b>188 022</b>	<b>176 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-188 022</b>	<b>-176 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 071 500	32 671 300
Gevinst ved salg aksjer			48 272 855
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 113 037	2 975 148
Annen finansinntekt	4	88 488	25 645
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 273 025</b>	<b>83 944 948</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	7		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	427 926	837 916
Annen rentekostnad		54 157	718 892
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>482 083</b>	<b>1 556 808</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 790 942</b>	<b>82 388 140</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 602 921</b>	<b>82 212 099</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 112 643	1 204 197
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		7 490 262	15 923 778
Avsatt til annen egenkapital		16	65 084 124
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 545 564	3 545 564
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 545 564</b>	<b>3 545 564</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	75 584 063	75 584 063
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	122 720 821	163 835 026
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>198 304 884</b>	<b>239 419 089</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>201 850 448</b>	<b>242 964 653</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3, 7	258 999 957	256 058 654
<b>Sum fordringer</b>		<b>258 999 957</b>	<b>256 058 654</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7		13 153 471
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>13 153 471</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>258 999 957</b>	<b>269 212 125</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>460 850 405</b>	<b>512 176 778</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000 000	100 000 000
Overkurs	6	186 002 000	186 002 000
Annen innskutt egenkapital	6	586 411	586 411



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>286 588 411</b>	<b>286 588 411</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	141 561 254	141 561 238
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 561 254</b>	<b>141 561 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>428 149 665</b>	<b>428 149 649</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	10	16 116 200	16 116 200
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>16 116 200</b>	<b>16 116 200</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Gjeld til foretak i samme konsern	3, 7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 116 200</b>	<b>16 116 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		42 213 000
Betalbar skatt	5	24	19
Kortsiktig konserngjeld	3	16 584 516	25 695 855
Annen kortsiktig gjeld			2 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 584 540</b>	<b>67 910 929</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 700 740</b>	<b>84 027 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>460 850 405</b>	<b>512 176 778</b>



<b>Resultatregnskap</b>			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	188 022	176 041
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>188 022</b>	<b>176 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-188 022</b>	<b>-176 041</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 071 500	32 671 300
Gevinst ved salg aksjer		0	48 272 855
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 113 037	2 975 148
Annen finansinntekt	4	88 488	25 645
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 273 025</b>	<b>83 944 948</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	427 926	837 916
Annen rentekostnad		54 157	718 892
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>482 083</b>	<b>1 556 808</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 602 921</b>	<b>82 212 099</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 112 643	1 204 197
<b>Årsresultat</b>		<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		7 490 262	15 923 778
Avsatt til annen egenkapital		16	65 084 124
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>



<b>Balanse</b>			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	31.12.21	31.12.20
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 545 564	3 545 564
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>3 545 564</u>	<u>3 545 564</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	75 584 063	75 584 063
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	122 720 821	163 835 026
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>198 304 884</u>	<u>239 419 089</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>201 850 448</u>	<u>242 964 653</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring på foretak i samme konsern	3, 7	258 999 957	256 058 654
<b>Sum fordringer</b>		<u>258 999 957</u>	<u>256 058 654</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	0	13 153 471
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>258 999 957</u>	<u>269 212 125</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>460 850 405</u>	<u>512 176 778</u>



<b>Balanse</b>			
UNO-X Eiendom Holding AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000 000	100 000 000
Overkurs	6	186 002 000	186 002 000
Annen innskutt egenkapital	6	586 411	586 411
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>286 588 411</u></b>	<b><u>286 588 411</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	141 561 254	141 561 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>141 561 254</u></b>	<b><u>141 561 238</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>428 149 665</u></b>	<b><u>428 149 649</u></b>
<b>Gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	10	16 116 200	16 116 200
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>16 116 200</u></b>	<b><u>16 116 200</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	42 213 000
Betalbar skatt	5	24	19
Gjeld til foretak i samme konsern	3	16 584 516	25 695 855
Annen kortsiktig gjeld		0	2 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>16 584 540</u></b>	<b><u>67 910 929</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>32 700 740</u></b>	<b><u>84 027 129</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>460 850 405</u></b>	<b><u>512 176 778</u></b>



## Balanse

UNO-X Eiendom Holding AS

Trondheim, 09.03.2022

\_\_\_\_\_  
Ingvold Høyland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ketil Jøssund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rolf O. Svendsen  
Daglig leder



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Uno-X Eiendom Holding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Uno-X Eiendom Holding AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens 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 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 9. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MS2GG-2XA43-AVY5N-8WUN0-FF605-EZMZY



# 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."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-09 20:41:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MS2GG-2XA43-AVY5N-8WUN0-FF60S-EZMZY

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/validate>



 Legally signed by  
Rolf Otto Svendsen  
2022-03-09

 Legally signed by  
Ingvor Høyland  
2022-03-09

 Legally signed by  
Jørn Egil Andreassen  
2022-03-09

 Legally signed by  
Ketil Jøssund  
2022-03-09

# ÅRSREGNSKAP

## 2021

### UNO-X EIENDOM HOLDING AS



## ÅRSBERETNING 2021 UNO-X Eiendom Holding AS

### Virksomhetens art og lokalisering

Uno-X Eiendom Holding AS ble stiftet i 2008 og er et eiendomsselskap som driver utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Trondheim.

Selskapet eier pr 31.12.21 samtlige aksjer i YX Eiendom Norge AS og Halvorshavn Eiendom AS som igjen direkte eller indirekte via datterselskaper pr balansedato eier 5 eiendommer. Denne eiendomsmassen består hovedsakelig av bensinstasjoner og tankanlegg.

### Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet for regnskapsåret 2021 ble et overskudd på kr 7 490 278,- mot kr 81 007 902,- foregående år. Årets resultat består i hovedsak av finansinntekter. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avsatt til annen egenkapital	kr	16
Avsatt til konsernbidrag	kr	7 490 262
Sum	kr	<u>7 490 278</u>

Selskapets egenkapital pr 31.12.21 er kr 428 149 665,- noe som gir en EK-andel på 92,9 prosent.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr 12 467 037,-. Resultat før skatt var på kr 9 602 921,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapets rentebærende fordringer og gjeld er med flytende rente. Selskapet er derfor eksponert for endringer i kortsiktige renter. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.

### Arbeidsmiljø og likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet pr 31.12.2021. Med bakgrunn i selskapets organisasjon og antall ansatte har ikke styret gjort spesielle tiltak innenfor området likestilling.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.



Trondheim, 09.03.2022

-----  
Ingolv Høyland  
Styrets leder

-----  
Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

-----  
Ketil Jøssund  
Styremedlem

-----  
Rolf O. Svendsen  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	188 022	176 041
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>188 022</b>	<b>176 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-188 022</b>	<b>-176 041</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 071 500	32 671 300
Gevinst ved salg aksjer		0	48 272 855
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 113 037	2 975 148
Annen finansinntekt	4	88 488	25 645
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 273 025</b>	<b>83 944 948</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	427 926	837 916
Annen rentekostnad		54 157	718 892
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>482 083</b>	<b>1 556 808</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 602 921</b>	<b>82 212 099</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 112 643	1 204 197
<b>Årsresultat</b>		<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		7 490 262	15 923 778
Avsatt til annen egenkapital		16	65 084 124
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>



<b>Balanse</b>			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	31.12.21	31.12.20
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 545 564	3 545 564
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>3 545 564</u>	<u>3 545 564</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	75 584 063	75 584 063
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	122 720 821	163 835 026
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>198 304 884</u>	<u>239 419 089</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>201 850 448</u>	<u>242 964 653</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring på foretak i samme konsern	3, 7	258 999 957	256 058 654
<b>Sum fordringer</b>		<u>258 999 957</u>	<u>256 058 654</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	0	13 153 471
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>258 999 957</u>	<u>269 212 125</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>460 850 405</u>	<u>512 176 778</u>



<b>Balanse</b>			
UNO-X Eiendom Holding AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000 000	100 000 000
Overkurs	6	186 002 000	186 002 000
Annen innskutt egenkapital	6	586 411	586 411
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>286 588 411</u></b>	<b><u>286 588 411</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	141 561 254	141 561 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>141 561 254</u></b>	<b><u>141 561 238</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>428 149 665</u></b>	<b><u>428 149 649</u></b>
<b>Gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelseser	10	16 116 200	16 116 200
<b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>		<b><u>16 116 200</u></b>	<b><u>16 116 200</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	42 213 000
Betalbar skatt	5	24	19
Gjeld til foretak i samme konsern	3	16 584 516	25 695 855
Annen kortsiktig gjeld		0	2 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>16 584 540</u></b>	<b><u>67 910 929</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>32 700 740</u></b>	<b><u>84 027 129</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>460 850 405</u></b>	<b><u>512 176 778</u></b>



## Balanse

UNO-X Eiendom Holding AS

Trondheim, 09.03.2022

\_\_\_\_\_  
Ingvold Høyland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ketil Jøssund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rolf O. Svendsen  
Daglig leder



**Uno-X Eiendom Holding AS**

Utvidet resultatregnskap (OCI)

	2021	2020
<b>Arsresultat</b>	7 490 278	81 007 902
Andre inntekter og kostnader	-	-
<b>Arets totalresultat</b>	<b>7 490 278</b>	<b>81 007 902</b>



### Uno-X Eiendom Holding AS

Kontantstrømanalyse 01.01 - 31.12

	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	9 602 921	82 212 099
Gevinst ved salg av aksjer	0	-48 272 855
Effekt av valutakursendringer	-88 488	-25 645
Inntekt på investering i datterselskap	-2 071 500	-32 671 300
Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 024 104	13 292 810
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>12 467 037</b>	<b>14 535 109</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Salg av aksjer i datterselskaper/kapitalnedsettelse	0	309 365 330
Investering i datterselskap	0	29 346 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>338 711 330</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling (+) / utbetaling (-) lån til andre foretak i samme konsern	16 504 002	-349 522 536
Avdrag gjeld til kredittinstitusjoner	-42 213 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-25 708 998</b>	<b>-349 522 536</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter, kontantekviv.	88 488	3 309 143
Netto endring i kontanter	-13 153 473	7 033 046
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 01.01	13 153 473	6 120 427
<b>Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 31.12</b>	<b>0</b>	<b>13 153 473</b>



## Noter

### Uno-X Eiendom Holding AS

#### **Regnskapsprinsipper**

Selskapsregnskapet til Uno-X Eiendom Holding AS er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Uno-X Eiendom Holding AS eies av Reitax Eiendom AS. Konsernregnskapet til Reitax Eiendom er utarbeidet i henhold til full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan fåes utlevert på konsernets hovedkontor i Trondheim. Uno-X Eiendom Holding AS utarbeider ikke eget konsernregnskap, jfr Regnskapsloven § 3-7 om unntak for morselskap i underkonsern.

#### **SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET**

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

#### **Basisprinsipper**

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Investeringseiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

#### **Omregning av utenlandsk valuta**

##### **A Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta**

Regnskapet til Uno-X Eiendom Holding AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

##### **B Transaksjoner og balanseposter**

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler omfatter eiendeler, anlegg og utstyr som er beregnet for levering av varer eller administrative formål og som har levetid over ett år. Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Regnskapsført beløp knyttet til utskiftede deler resultatføres. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Tilpasninger utført på leide lokaler balanseføres når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilflyter selskapet som følge av tilpasningene. Kostnader forbundet med å tilbakestille lokaler til sin opprinnelige stand dersom dette er kontraktsfestet inngår i kostprisen på tilpasningene med tilhørende forpliktelse i balansen.

Tomter avskrives ikke. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost, avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid (for leietaker tilpasninger forventet leieperiode), som er:

Bygninger og anlegg: 20 år

Inventar: 5 - 20 år

Kontorutstyr og lignende: 5 - 20 år

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp, se avsnitt om verdifall på ikke-finansielle eiendeler.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres netto, under andre (tap)/gevinster, og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

#### **Investeringseiendom**

Investeringseiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet, leiekontraktens lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.



## Noter

### Uno-X Eiendom Holding AS

#### Regnskapsprinsipper – forts.

##### **Investeringseiendom - forts.**

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Investeringseiendom som er planlagt solgt videre er klassifisert som anleggsmiddel holdt for salg etter IFRS 5.

##### **Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)**

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

##### **Finansielle eiendeler**

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Lån og fordringer

Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen og blir foretatt ved anskaffelse.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

##### **Aksjer i datterselskap**

Aksjer i datterselskaper er regnskapsført til anskaffelseskostnad. Selskapet gjennomfører årlig en vurdering av eiendelens balanseførte verdi i forhold til om denne kan forsvares. Vi ser da på fremtidig inntjening i datterselskapet og på estimerte verdier på datterselskapenes eiendommer.

##### **Kontanter og kontantekvivalenter. Kontantstrømoppstilling**

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter"

##### **Konsernkontoordning**

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

##### **Aksjekapital og overkurs**

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

##### **Lån**

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering).

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

##### **Utbytte og konsernbidrag**

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslovs øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

##### **Utsatt skatt**

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.



## Noter

### Uno-X Eiendom Holding AS

#### **Regnskapsprinsipper – forts.**

##### **Leieavtaler**

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske incentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimumsleie.

Ved utgangen av 2021 har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

##### **Inntektsføring**

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, og ev øvrige prisreduksjoner.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig for alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på levertidstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

#### **VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER**

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

##### **Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger**

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

##### **Virkelig verdi på investeringseiendom**

Selskapet har ikke egne investeringseiendommer pr 31.12.21.

#### **NÆRSTÅENDE PARTER**

Selskapet er kontrollert av Reitan Eiendom AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Selskapet hadde to datterselskaper ved inngangen av 2021. Fullstendig oversikt over datterselskapene finnes i note 2.

##### **Videre drift**

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



## Noter

### Uno-X Eiendom Holding AS

#### Note 1 - Ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret, og det er heller ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for styrets medlemmer.

Revisjonshonorarer	2021	2020
Lovpålagt revisjon	41 250	45 125
Annen bistand	15 000	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>56 250</b>	<b>45 125</b>

#### Note 2 - Datterselskaper

	Anskaffelsesår	Forretnings- kontor	Eier/ stemme andel	Akseje kapital i selskapet	Balansført verdi i regnskapet	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
YX Eiendom Norge AS	2008	Oslo	100,0 %	786 662	71 411 093	789 460	59 630 264
Halvorshavn Eiendom AS	2012	Oslo	100,0 %	35 912	4 172 970	2 038 129	9 905 553
<b>Sum</b>					<b>75 584 063</b>		

Uno-X Eiendom Holding AS har i 2021 mottatt kr 2 071 500 i konsernbidrag fra datterselskapene YX Eiendom Norge AS, Alfaset Utvikling AS og Halvorshavn Eiendom AS. Konsernbidraget er i sin helhet inntektsført, og er klassifisert under linjen som heter inntekt på investering i datterselskap.

#### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktig fordring	31.12.2021	31.12.2020
YX Eiendom Norge AS	1 761 100	3 163 300
Halvorshavn Eiendom AS	140 300	162 000
Alfaset Utvikling AS	170 100	-
Reitan Eiendom AS	256 928 457	252 733 354
<b>Sum</b>	<b>258 999 957</b>	<b>256 058 654</b>

Kortsiktig fordring mot YX Eiendom Norge AS, Alfaset Utvikling AS og Halvorshavn Eiendom AS gjelder mottatt konsernbidrag. Fordring mot Reitan Eiendom AS gjelder Transport selgerkreditt ifbm salget av Uno-X Eiendom Holding Danmark A/S.

Kortsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Konsernkontoordning	6 981 616	5 280 755
Reitan Eiendom AS	9 602 900	20 415 100
<b>Sum</b>	<b>16 584 516</b>	<b>25 695 855</b>

Kortsiktig gjeld til Reitan Eiendom AS gjelder konsernbidrag.

Langsiktig fordring	31.12.2021	31.12.2020
Reitan Eiendom AS	116 168 481	157 485 862
Tempokrysset Eiendom AS	6 552 340	6 349 165
Halvorshavn Eiendom AS	-	0
<b>Sum</b>	<b>122 720 821</b>	<b>163 835 026</b>

Langsiktig fordring til nærstående parter pr 31.12.21, gjelder i hovedsak lån til morselskapet Reitan Eiendom AS. Det er utarbeidet skriftlig låneavtale, og lånet renteberegnes på markedsmessige vilkår. Fordringen mot Tempokrysset Eiendom AS er tidligere år nedskrevet med kr 4 000 000.

#### Note 4 Spesifikasjon valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansekurs. Agiogevinst/tap nettoføres under linjen Annen finansinntekt

Spesifikasjon agio per 31.12.	2021	2020
Agiogevinst	100 671	29 611 501
Agiotap	(12 183)	(29 585 856)
<b>Netto agio per 31.12</b>	<b>88 488</b>	<b>25 645</b>



<b>Noter</b>
<b>Uno-X Eiendom Holding AS</b>

## Note 5 - Skatt

<b>Årets skattekostnad:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skatteeffekt konsernbidrag	2 112 638	4 491 322
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-	-3 287 144
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 112 638</b>	<b>1 204 178</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
Ordinært resultat før skatt	9 602 921	82 212 098
Permanente forskjeller	-	-76 738 475
Endring midlertidige forskjeller	-	18 111 498
Endring underskudd til framføring	-	-3 169 934
Avgitt konsernbidrag	-9 602 900	-20 415 100
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>21</b>	<b>87</b>
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	5	19
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>	<b>5</b>	<b>19</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>Endring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avsetninger	-	-16 116 200	-16 116 200
Avsetning tap på fordring	-	-4 000 000	-4 000 000
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-</b>	<b>-20 116 200</b>	<b>-20 116 200</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	-	4 000 000	4 000 000
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-16 116 200</b>	<b>-16 116 200</b>	<b>-16 116 200</b>
Utsatt skattefordel, 22%	-	-3 545 564	-3 545 564

## Note 6 - Egenkapital

			Annen innskutt Annen		
Tall i NOK	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital	Egenkapital	Sum
Pr 31.12.20	100 000 000	186 002 000	586 411	141 561 238	428 149 649
Konsernbidrag	-	-	-	-7 490 262	-7 490 262
Årets resultat	-	-	-	7 490 278	7 490 278
Pr 31.12.21	100 000 000	186 002 000	586 411	141 561 254	428 149 665



<b>Noter</b>
<b>Uno-X Eiendom Holding AS</b>

## **Note 7 Finansielle instrumenter etter kategori**

Følgende prinsipper for etterfølgende måling av finansielle instrumenter har blitt anvendt for finansielle instrumenter i balansen:

Pr. 31. desember 2021	Eiendeler til virkelig verdi		Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
	Utlån og fordringer	over resultatet			
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	381 720 778	-	-	-	381 720 778
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>381 720 778</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>381 720 778</b>

Forpliktelses	Forpliktelses til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelses til amortisert kost	Sum
Lån	-	-	16 584 516	16 584 516
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 584 516</b>	<b>16 584 516</b>

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelses er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.

Pr. 31. desember 2020	Eiendeler til virkelig verdi		Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
	Utlån og fordringer	over resultatet			
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	419 893 680	-	-	-	419 893 680
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	13 153 471	-	-	-	13 153 471
<b>Sum</b>	<b>433 047 151</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>433 047 151</b>

Forpliktelses	Forpliktelses til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelses til amortisert kost	Sum
Lån	-	-	67 908 855	67 908 855
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	2 055	2 055
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67 910 910</b>	<b>67 910 910</b>



<b>Noter</b>
--------------

<b>Uno-X Eiendom Holding AS</b>
---------------------------------

## **Note 8 Finansielle instrumenter - risikooksporing**

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko (markedsrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko.

### Renterisiko

Selskapet har rentebærende eiendeler/gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet både til gjeld til kredittinstitusjon (pantegjeld) og konserninternt mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm og resultat.

### Kredittrisiko

Kredittrisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utstående kundefordringer.

Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.

## **Note 9 - Aksjekapital**

Selskapets aksjekapital består av 1.000 aksjer à kr 100.000,-. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett. Selskapet ble stiftet den 3. desember 2008, og selskapet eies 100% av Reitan Eiendom AS.

## **Note 10 - Transaksjoner med nærstående parter**

Aksjene i Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S ble solgt til REMA Etablering A/S i desember 2020. Transaksjonen ga en regnskapsmessig gevinst i selskapsregnskapet på kr 48 272 855. I forbindelse med salget er det bokført en avsetning for en garantiforpliktelse på kr 16 116 200.

## **Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantier.**

Uno-X Eiendom Holding AS hadde et lån på DKK 30 000 000 i DnB Bank ASA. Lånet er i sin helhet innfridd i januar 2021, og pantet ble på samme tidspunkt slettet. Selskapet har ikke gjeld som forfaller etter 5 år etter balansedagen.

## **Note 12 Hendelser etter balansedato**

Det er ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.