



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 038 969
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNNINVEST III AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management
Haakon VIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Christian Stray
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	14	7 310 800	7 217 947
Sum inntekter		7 310 800	7 217 947
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	753 396	753 562
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2, 9	352 115	274 577
Sum kostnader		1 105 511	1 028 139
Driftsresultat		6 205 289	6 189 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 12	170 826	27 290
Finansinntekter	3	360	1 643
Sum finansinntekter		171 186	28 933
Netto finans		171 186	28 933
Ordinært resultat før skattekostnad		6 376 474	6 218 741
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 405 845	1 371 180
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 970 629	4 847 561
Årsresultat		4 970 629	4 847 561
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 970 629	4 847 561
Totalresultat		4 970 629	4 847 561
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		4 429 623	3 183 694
Avsatt til annen egenkapital		541 006	1 663 867
Sum overføringer og disponeringer	11	4 970 629	4 847 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		1 093 985	1 107 716
Sum immaterielle eiendeler	6	1 093 985	1 107 716
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	73 431 602	74 171 267
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
Sum varige driftsmidler		73 431 602	74 171 267
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	7 957 716	4 868 549
Sum finansielle anleggsmidler		7 957 716	4 868 549
Sum anleggsmidler		82 483 303	80 147 532
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		98 303	91 411
Sum fordringer		98 303	91 411
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 930 433	1 889 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 930 433	1 889 376
Sum omløpsmidler		2 028 737	1 980 787
SUM EIENDELER		84 512 039	82 128 319

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 500 000	2 500 000
Overkurs		49 500 000	49 500 000
Annen innskutt egenkapital		8 045 959	8 045 959
Sum innskutt egenkapital		60 045 959	60 045 959
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 864 718	13 323 711
Sum opptjent egenkapital		13 864 718	13 323 711
Sum egenkapital	11	73 910 677	73 369 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	4 698 845	4 542 381
Sum avsetninger for forpliktelser		4 698 845	4 542 381
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	12		
Sum langsiktig gjeld		4 698 845	4 542 381
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 780	50 003
Betalbar skatt	10		
Kortsiktig konserngjeld		5 679 004	4 081 659
Annen kortsiktig gjeld		38 734	84 605
Sum kortsiktig gjeld		5 902 518	4 216 267
Sum gjeld		10 601 363	8 758 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 512 039	82 128 319



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 414604

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 038 969
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNNINVEST III AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Christian Stray
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.06.2021

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: 992 038 969
UNNINVEST III AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	14	7 310 800	7 217 947
Sum inntekter		7 310 800	7 217 947
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	753 396	753 562
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2, 9	352 115	274 577
Sum kostnader		1 105 511	1 028 139
Driftsresultat		6 205 289	6 189 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 12	170 826	27 290
Finansinntekter	3	360	1 643
Sum finansinntekter		171 186	28 933
Netto finans		171 186	28 933
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 405 845	1 371 180
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 970 629	4 847 561
Årsresultat		4 970 629	4 847 561
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 970 629	4 847 561
Totalresultat		4 970 629	4 847 561
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		4 429 623	3 183 694
Avsatt til annen egenkapital		541 006	1 663 867
Sum overføringer og disponeringer	11	4 970 629	4 847 561



Organisasjonsnr: 992 038 969
UNNINVEST III AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		1 093 985	1 107 716
Sum immaterielle eiendeler	6	1 093 985	1 107 716
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	73 431 602	74 171 267
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5		
Sum varige driftsmidler		73 431 602	74 171 267
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	7 957 716	4 868 549
Sum finansielle anleggsmidler		7 957 716	4 868 549
Sum anleggsmidler		82 483 303	80 147 532
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		98 303	91 411
Sum fordringer		98 303	91 411
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 930 433	1 889 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 930 433	1 889 376
Sum omløpsmidler		2 028 737	1 980 787
SUM EIENDELER		84 512 039	82 128 319

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	7	2 500 000	2 500 000
Overkurs		49 500 000	49 500 000
Annen innskutt egenkapital		8 045 959	8 045 959
Sum innskutt egenkapital		60 045 959	60 045 959
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 864 718	13 323 711
Sum opptjent egenkapital		13 864 718	13 323 711
Sum egenkapital	11	73 910 677	73 369 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	4 698 845	4 542 381
Sum avsetninger for forpliktelses		4 698 845	4 542 381
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	12		
Sum langsiktig gjeld		4 698 845	4 542 381
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 780	50 003
Betalbar skatt	10		
Kortsiktig konserngjeld		5 679 004	4 081 659
Annen kortsiktig gjeld		38 734	84 605
Sum kortsiktig gjeld		5 902 518	4 216 267
Sum gjeld		10 601 363	8 758 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 512 039	82 128 319



Organisasjonsnr: 992 038 969
UNNINVEST III AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	1250.00	2500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Offentlig Eiendom AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2000.00	100.00%	

Note
9

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
9

Ytelser til andre ledende personer

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
9

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	0	0	0



Årsregnskap 2020

Unninvest III AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 992 038 969



RESULTATREGNSKAP

UNNINVEST III AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekt	14	7 310 800	7 217 947
Sum driftsinntekter		7 310 800	7 217 947
Driftskostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	-753 396	-753 562
Annen driftskostnad	2, 9	-352 115	-274 577
Sum driftskostnader		-1 105 511	-1 028 139
Driftsresultat		6 205 289	6 189 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 12	170 826	27 290
Finansinntekter	3	360	1 643
Resultat av finansposter		171 186	28 933
Ordinært resultat før skattekostnad		6 376 474	6 218 741
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-1 405 845	-1 371 180
Årsresultat		4 970 629	4 847 561
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		4 429 623	3 183 694
Avsatt til annen egenkapital		541 006	1 663 867
Sum overføringer	11	4 970 629	4 847 561



BALANSE

UNNINVEST III AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		1 093 985	1 107 716
Sum immaterielle eiendeler	6	1 093 985	1 107 716
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	73 431 602	74 171 267
Sum varige driftsmidler		73 431 602	74 171 267
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	7 957 716	4 868 549
Sum finansielle anleggsmidler		7 957 716	4 868 549
Sum anleggsmidler		82 483 303	80 147 532
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		98 303	91 411
Sum fordringer		98 303	91 411
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 930 433	1 889 376
Sum omløpsmidler		2 028 737	1 980 787
Sum eiendeler		84 512 039	82 128 319



BALANSE

UNNINVEST III AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 500 000	2 500 000
Overkurs		49 500 000	49 500 000
Annen innskutt egenkapital		8 045 959	8 045 959
Sum innskutt egenkapital		60 045 959	60 045 959
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 864 718	13 323 711
Sum opptjent egenkapital		13 864 718	13 323 711
Sum egenkapital	11	73 910 677	73 369 670
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	4 698 845	4 542 381
Sum avsetning for forpliktelser		4 698 845	4 542 381
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 780	50 003
Konsernbidrag		5 679 004	4 081 659
Annen kortsiktig gjeld		38 734	84 605
Sum kortsiktig gjeld		5 902 518	4 216 267
Sum gjeld		10 601 363	8 758 648
Sum egenkapital og gjeld		84 512 039	82 128 319

Oslo, 23.04.2021
Styret i Unninvest III AS

Jon Ketil Gjørtz
styreleder

Gerd Ylva Göransson
styremedlem

Jon David Hauge
styremedlem

John Dag Grimsen
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Omløpsmidler omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på transaksjonstidspunktet.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter 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 22,00 % 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 2 Annen driftskostnad

Annen driftskostnad består av:	2020	2019
Revisjonshonorar	36 375	34 125
Eiendomsskatt	223 459	185 052
Drifts-/vedlikeholdskostnader	69 064	32 772
Forsikring	20 939	21 178
Andre kostnader	2 278	1 450
Sum annen driftskostnad	352 115	274 577



UNNINVEST III AS

NOTER 2020

Note 3 Finansinntekter

Finansinntekter består av:	2020	2019
Renteinntekter bankinnskudd	360	1 643
Renteinntekter lån til selskap i samme konsern	170 826	27 290
Sum finansinntekter	171 186	28 933

Note 4 Finanskostnader

Finanskostnader består av:	2020	2019
Sum finanskostnader	0	0

Note 5 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	73 966 487	7 077 500	81 043 987
Tilgang			0
Avgang			0
Anskaffelseskost 31.12	73 966 487	7 077 500	81 043 987
Akk. avskrivninger 31.12	-7 612 385	0	-7 612 385
Bokført verdi 31.12	66 354 102	7 077 500	73 431 602
Årets avskrivninger	739 665	0	739 665
Avskrivningstype	Lineær		
Økonomisk levetid	100 år		

Note 6 Immaterielle eiendeler

	2020	2019
Virkelig verdi ved konsernetablering	1 236 842	1 236 842
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-129 126	-115 229
Balanseført skattegoodwill 01.01	1 107 716	1 121 613
Årets avskrivninger	-13 731	-13 897
Balanseført skattegoodwill 31.12	1 093 985	1 107 716

Skattegoodwill representerer forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt ved oppkjøp av datterselskap som ble innfusjonert. Skattegoodwillen avskrives lineært frem til 2101.



UNNINVEST III AS

NOTER 2020

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital på kr. 2 500 000 består av 2 000 aksjer à kr. 1 250.
Alle aksjer har lik stemmerett.

Alle aksjer eies av Offentlig Eiendom AS.

Note 8 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Note 9 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det er i året ikke utbetalt ytelser til selskapets styre.

Kostnadsført honorar til revisor i året utgjør kr. 36 375 (inkl. mva) for ordinær revisjon, og kr. 0 (inkl. mva) for andre tjenester.

Note 10 Skatt

Periodens skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-1 249 381	-897 965
Endring i utsatt skatt	-156 464	-473 215
Periodens totale skattekostnad	-1 405 845	-1 371 180

Periodens betalbare skatt fremkommer slik:	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	6 376 474	6 218 741
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-697 470	0
Periodens alminnelige inntekt	5 679 005	6 218 741
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt	5 679 005	6 218 741
Betalbar skatt (22 % / 22 %)	1 249 381	897 965

Betalbar skatt på årets resultat	1 249 381	897 965
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 249 381	-897 965
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	22 452 372	21 754 902	-697 470
Sum midlertidige forskjeller	22 452 372	21 754 902	-697 470
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	22 452 372	21 754 902	-697 470
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 % / 22 %)	4 698 845	4 542 381	-156 464



UNNINVEST III AS

NOTER 2020

Note 11 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	2 500 000	49 500 000	8 045 959	13 323 711	73 369 670
Årets resultat				4 970 629	4 970 629
Avgitt konsernbidrag				-4 429 623	-4 429 623
Egenkapital 31.12.2020	2 500 000	49 500 000	8 045 959	13 864 718	73 910 677

Note 12 Mellomværende med foretak i samme konsern

Fordring til foretak i samme konsern:	2020	2019
Langsiktig fordring til Offentlig Eiendom AS	7 957 716	4 868 549
Sum	7 957 716	4 868 549

Lånet til Offentlig Eiendom AS forfaller til betaling 30.06.2030, eller tidligere dersom låntager velger dette. Lånet renteberegnes etterskuddsvis med markedsrente.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Nordea har 1. prioritets panterett pålydende kr. 1 050 000 000 i eiendommen gnr 1, bnr 840 i Skien kommune. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 73 431 602 pr. balansedagen.

Note 14 Leieavtaler

Selskapet eier og leier ut et kontorbygg i Skien kommune til Skatteetaten, på en leiekontrakt som har utløpsdato 17.09.2025.

Note 15 Fortsatt drift

Som en følge av Coronapandemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentligste økonomiske risikofaktorer for selskapet vil være bortfall av inntekter, verdireduksjon på selskapets eiendeler og brudd på lånebetingelser/covenants. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet. Det er derfor vanskelig å estimere evt. beløpsmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



Årsregnskap 2020 Unninvest III AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 992 038 969

Penneo Dokumentnrøkket: FUW32-EGNWS-PALTB-84885-88000-AYELI



RESULTATREGNSKAP

UNNINVEST III AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekt	14	7 310 800	7 217 947
Sum driftsinntekter		7 310 800	7 217 947
Driftskostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	-753 396	-753 562
Annen driftskostnad	2, 9	-352 115	-274 577
Sum driftskostnader		-1 105 511	-1 028 139
Driftsresultat		6 205 289	6 189 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 12	170 826	27 290
Finansinntekter	3	360	1 643
Resultat av finansposter		171 186	28 933
Ordinært resultat før skattekostnad		6 376 474	6 218 741
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-1 405 845	-1 371 180
Årsresultat		4 970 629	4 847 561
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		4 429 623	3 183 694
Avsatt til annen egenkapital		541 006	1 663 867
Sum overføringer	11	4 970 629	4 847 561

Penneo Dokumentnøkkel: FUWS2-EGNWS-PALTB-848BS-88OC00-AYELI



BALANSE

UNNINVEST III AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		1 093 985	1 107 716
Sum immaterielle eiendeler	6	1 093 985	1 107 716
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	73 431 602	74 171 267
Sum varige driftsmidler		73 431 602	74 171 267
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	7 957 716	4 868 549
Sum finansielle anleggsmidler		7 957 716	4 868 549
Sum anleggsmidler		82 483 303	80 147 532
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		98 303	91 411
Sum fordringer		98 303	91 411
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 930 433	1 889 376
Sum omløpsmidler		2 028 737	1 980 787
Sum eiendeler		84 512 039	82 128 319

Penneo Dokumentnøkkel: FUW32-EGNWS-PALTB-848BS-880C00-AYELI



BALANSE

UNNINVEST III AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 500 000	2 500 000
Overkurs		49 500 000	49 500 000
Annen innskutt egenkapital		8 045 959	8 045 959
Sum innskutt egenkapital		60 045 959	60 045 959
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 864 718	13 323 711
Sum opptjent egenkapital		13 864 718	13 323 711
Sum egenkapital	11	73 910 677	73 369 670
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	4 698 845	4 542 381
Sum avsetning for forpliktelser		4 698 845	4 542 381
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 780	50 003
Konsernbidrag		5 679 004	4 081 659
Annen kortsiktig gjeld		38 734	84 605
Sum kortsiktig gjeld		5 902 518	4 216 267
Sum gjeld		10 601 363	8 758 648
Sum egenkapital og gjeld		84 512 039	82 128 319

Oslo, 23.04.2021
Styret i Unninvest III AS

Jon Ketil Gjørtz
styreleder

Gerd Ylva Göransson
styremedlem

Jon David Hauge
styremedlem

John Dag Grimsen
styremedlem

UNNINVEST III AS

SIDE 4

Penneo Dokumentnøkkel: FUW32-EGNWS-PALTB-848BS-880C0-AVELI



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Omløpsmidler omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på transaksjonstidspunktet.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter 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 22,00 % 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 2 Annen driftskostnad

Annen driftskostnad består av:	2020	2019
Revisjonshonorar	36 375	34 125
Eiendomsskatt	223 459	185 052
Drifts-/vedlikeholdskostnader	69 064	32 772
Forsikring	20 939	21 178
Andre kostnader	2 278	1 450
Sum annen driftskostnad	352 115	274 577



UNNINVEST III AS

NOTER 2020

Note 3 Finansinntekter

Finansinntekter består av:	2020	2019
Penteinntekter bankinnskudd	360	1 643
Penteinntekter lån til selskap i samme konsern	170 826	27 290
Sum finansinntekter	171 186	28 933

Note 4 Finanskostnader

Finanskostnader består av:	2020	2019
Sum finanskostnader	0	0

Note 5 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	73 966 487	7 077 500	81 043 987
Tilgang			0
Avgang			0
Anskaffelseskost 31.12	73 966 487	7 077 500	81 043 987
Akk. avskrivninger 31.12	-7 612 385	0	-7 612 385
Bokført verdi 31.12	66 354 102	7 077 500	73 431 602
Årets avskrivninger	739 665	0	739 665
Avskrivningstype	Lineær		
Økonomisk levetid	100 år		

Note 6 Immaterielle eiendeler

	2020	2019
Virkelig verdi ved konsernetablering	1 236 842	1 236 842
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-129 126	-115 229
Balanseført skattegoodwill 01.01	1 107 716	1 121 613
Årets avskrivninger	-13 731	-13 897
Balanseført skattegoodwill 31.12	1 093 985	1 107 716

Skattegoodwill representerer forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt ved oppkjøp av datterselskap som ble innfusjonert. Skattegoodwillen avskrives lineært frem til 2101.

Penneo Dokumentnøkkel: FUWS2-EGNWS-PALTB-848BS-88OC00-AYELI



UNNINVEST III AS

NOTER 2020

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital på kr. 2 500 000 består av 2 000 aksjer à kr. 1 250.
Alle aksjer har lik stemmerett.

Alle aksjer eies av Offentlig Eiendom AS.

Note 8 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Note 9 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det er i året ikke utbetalt ytelser til selskapets styre.

Kostnadsført honorar til revisor i året utgjør kr. 36 375 (inkl. mva) for ordinær revisjon, og kr. 0 (inkl. mva) for andre tjenester.

Note 10 Skatt

Periodens skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019	
Betalbar skatt	-1 249 381	-897 965	
Endring i utsatt skatt	-156 464	-473 215	
Periodens totale skattekostnad	-1 405 845	-1 371 180	
Periodens betalbare skatt fremkommer slik:	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	6 376 474	6 218 741	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-697 470	0	
Periodens alminnelige inntekt	5 679 005	6 218 741	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0	
Grunnlag betalbar skatt	5 679 005	6 218 741	
Betalbar skatt (22 % / 22 %)	1 249 381	897 965	
Betalbar skatt på årets resultat	1 249 381	897 965	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 249 381	-897 965	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	22 452 372	21 754 902	-697 470
Sum midlertidige forskjeller	22 452 372	21 754 902	-697 470
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	22 452 372	21 754 902	-697 470
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 % / 22 %)	4 698 845	4 542 381	-156 464

Penneo Dokumentnøkkel: FUWS2-EGNWS-PALTB-848BS-880C0-AYELI



UNNINVEST III AS

NOTER 2020

Note 11 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	2 500 000	49 500 000	8 045 959	13 323 711	73 369 670
Årets resultat				4 970 629	4 970 629
Avgitt konsernbidrag				-4 429 623	-4 429 623
Egenkapital 31.12.2020	2 500 000	49 500 000	8 045 959	13 864 718	73 910 677

Note 12 Mellomværende med foretak i samme konsern

Fordring til foretak i samme konsern:	2020	2019
Langsiktig fordring til Offentlig Eiendom AS	7 957 716	4 868 549
Sum	7 957 716	4 868 549

Lånet til Offentlig Eiendom AS forfaller til betaling 30.06.2030, eller tidligere dersom låntager velger dette. Lånet renteberegnes etterskuddsvis med markedsrente.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Nordea har 1. prioritets panterett pålydende kr. 1 050 000 000 i eiendommen gnr 1, bnr 840 i Skien kommune. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 73 431 602 pr. balansedagen.

Note 14 Leieavtaler

Selskapet eier og leier ut et kontorbygg i Skien kommune til Skatteetaten, på en leiekontrakt som har utløpsdato 17.09.2025.

Note 15 Fortsatt drift

Som en følge av Coronapandemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentligste økonomiske risikofaktorer for selskapet vil være bortfall av inntekter, verdireduksjon på selskapets eiendeler og brudd på lånebetingelser/covenants. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet. Det er derfor vanskelig å estimere evt. beløpmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



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."

Jon David Haugse

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1231083

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-04-23 12:16:52Z



John Dag Grimsen

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1794076

IP: 79.135.xxx.xxx

2021-04-23 13:38:31Z



GERD YLVA GÖRANSSON

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-1548849

IP: 46.212.xxx.xxx

2021-04-23 13:56:17Z



Jon Ketil Gjørtz

Underskriver

Serienummer: 9578-5993-4-3640628

IP: 185.122.xxx.xxx

2021-04-23 13:56:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: FUW32-EGNWS-PALTB-848BS-880C00-AYELI

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>



berge lundal

Til generalforsamlingen i Unninvest III AS

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Unninvest III AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2020
Unninvest III AS

kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 23. april 2021

berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten

Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.05.2021 20.35.03

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.