



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 935 145 163  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Hardangervegen 72  
5224 NESTTUN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 24.02.2025 - 31.12.2025

### 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: Helga Lokøy Ulvøen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 13.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 000</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	6 500	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 500</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 500</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	3	2 090	0
<b>Årsresultat</b>	4	<b>7 410</b>	<b>0</b>
Annen egenkapital		7 410	0



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer og annen beholdning	5	6 400 603	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 000	0
Sum fordringer		16 000	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		26 063	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 063	0
Sum omløpsmidler		6 442 666	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 442 666</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 410	0
Udekket tap	7	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 410</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 410</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 090	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 090</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 975 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	9	899 890	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 874 890</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		518 549	0
Annen kortsiktig gjeld		9 727	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>528 276</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 405 256</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 442 666</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 437971

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 935 145 163  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Hardangervegen 72  
5224 NESTUN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 24.02.2025 - 31.12.2025

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av: Helga Lokøy Ulvøen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2026

**Revisjon**

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 12.05.2026



Organisasjonsnr: 935 145 163  
UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 000</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	6 500	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 500</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 500</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	3	2 090	0
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>7 410</b>	<b>0</b>
Annen egenkapital		7 410	0



Organisasjonsnr: 935 145 163  
UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer og annen beholdning	5	6 400 603	0
<b>Fordringer</b>			
<b>Kundefordringer</b>			
		16 000	0
Sum fordringer		16 000	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Bankinnskudd</b>			
		26 063	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 063	0
Sum omløpsmidler		6 442 666	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 442 666</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Annen egenkapital</b>			
		7 410	0
Udekket tap	7	0	0
Sum opptjent egenkapital		7 410	0



<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 410</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 090	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>2 090</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	4 975 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	9	899 890	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 874 890</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		518 549	0
Annen kortsiktig gjeld		9 727	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>528 276</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 405 256</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 442 666</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 935 145 163  
UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Selskapet utvikler og produserer boliger. Inntekter fra salg av tjenester og tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fullføringsgraden vurderes i forhold til påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi negativt resultat, vil det estimerte tapet bli resultatført i sin helhet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

##### Omløpsmidler og

kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Fordringer

##### Kundefordringer og

andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer består av utviklingskostnader og er bokført til kostpris.

##### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke

endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

## Note

1

**Antall årsverk i regnskapsåret**



0.00

**Note**

8

**Gjeld**

**Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt**

**Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler**  
4975000.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
4101090.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**

I tillegg til pant i eiendom Gnr 290, Bnr 173-174 er det stilt selvskyldnerkausjon på kr 1 000 000 som sikkerhet for lån.

Lånet

forfaller innen 5 år.

**Note**

2

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Årsregnskap for  
**UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS**

935145163

Regnskapsår  
24.02.2025 - 31.12.2025



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Resultatregnskap

	Note	24.02 - 31.12.2025
<b>Driftsinntekter</b>		
Annen driftsinntekt		16 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 000</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Annen driftskostnad	1, 2	-6 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-6 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 500</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 500</b>
Skattekostnad	3	-2 090
<b>Årsresultat</b>	4	<b>7 410</b>
<b>Overføringer</b>		
Annen egenkapital		7 410
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 410</b>



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Balanse

	Note	31.12.2025
<b>EIENDELER</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Varer og annen beholdning	5	6 400 603
<b>Sum varer</b>		<b>6 400 603</b>
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		16 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd		26 063
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 063</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 442 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 442 666</b>



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Balanse

	Note	31.12.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	6, 7	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		7 410
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 410</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 410</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning og forpliktelser</b>		
Utsatt skatt	3	2 090
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 090</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 975 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	899 890
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 874 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		518 549
Annen kortsiktig gjeld		9 727
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>528 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 405 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 442 666</b>

NESTTUN, 06.05.2026

Espen Eriksen  
styrets leder

Per-Øivind Amundsen  
daglig leder



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Selskapet utvikler og produserer boliger. Inntekter fra salg av tjenester og tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fullføringsgraden vurderes i forhold til påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi negativt resultat, vil det estimerte tapet bli resultatført i sin helhet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer består av utviklingskostnader og er bokført til kostpris.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

	24.02 - 31.12.2025	
<b>Skattekostnad</b>		
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	2 090	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 090</b>	<b>0</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	9 500	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-270 975	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-261 475</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	24.02.2025	31.12.2025	Endring
Omløpsmidler	0	270 975	-270 975
Fremførbart underskudd	0	-261 475	261 475
<b>Netto forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>9 500</b>	<b>-9 500</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>9 500</b>	<b>-9 500</b>
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	2 090	-2 090

## Note 5 - Lager av varer og annen beholdning

Lageret består av 2 tomter, med rammetillatelse på totalt 10 boenheter. Første byggetrinn med 6 enheter, hvorav 4 er solgt, produseres i 2026 og 2027. De siste 4 boenheter forventes lagt ut for salg i 2027.

## Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30	1 000	30 000
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Piddi AS	15	50,00	Ordinære
Gaddi AS	15	50,00	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Årsresultat	0	7 410	7 410
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	30 000	0	30 000
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>7 410</b>	<b>37 410</b>

## Note 8 - Gjeld og pantstillelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 975 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 101 090
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

I tillegg til pant i eiendom Gnr 290, Bnr 173-174 er det stilt selvskyldnerkausjon på kr 1 000 000 som sikkerhet for lån.

Lånet forfaller innen 5 år.

## Note 9 - Øvrig langsiktig gjeld

	24.02 - 31.12.2025
Gjeld til Vestland Bygg og Entreprenør AS	300 146
Gjeld til Orion Prosjekt AS	599 744
	899 890

Øvrig langsiktig gjeld er lån til Vestland Bygg og Entreprenør AS og Orion Prosjekt AS.

Gjelden forfaller til betaling innen fem år.

Gjelden er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 7 pages before this page  
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

Per-Øivind Amundsen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Unnelandstunet Utbygging AS

eee5ec23-2869-4a9a-bab7-d426923ad842 - 2026-05-11 16:17:43 UTC +03:00

BankID - 656a429f-ea45-4c6a-9e53-e46723385dc9 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Espen Eriksen

f4bef98d-b3a7-4e89-8c56-40637ef832eb - 2026-05-11 16:20:45 UTC +03:00

BankID - 414ec35e-0312-4611-846b-aa1fad2ff7 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



Årsregnskap for  
**UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS**

935145163

Regnskapsår  
24.02.2025 - 31.12.2025



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Resultatregnskap

	Note	24.02 - 31.12.2025
<b>Driftsinntekter</b>		
Annen driftsinntekt		16 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 000</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Annen driftskostnad	1, 2	-6 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-6 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 500</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 500</b>
Skattekostnad	3	-2 090
<b>Årsresultat</b>	4	<b>7 410</b>
<b>Overføringer</b>		
Annen egenkapital		7 410
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 410</b>



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

**Balanse**

	Note	31.12.2025
<b>EIENDELER</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Varer og annen beholdning	5	6 400 603
<b>Sum varer</b>		<b>6 400 603</b>
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		16 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd		26 063
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 063</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 442 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 442 666</b>



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

### Balanse

	Note	31.12.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	6, 7	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		7 410
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 410</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 410</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning og forpliktelser</b>		
Utsatt skatt	3	2 090
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 090</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 975 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	899 890
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 874 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		518 549
Annen kortsiktig gjeld		9 727
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>528 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 405 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 442 666</b>

NESTTUN, 06.05.2026

Espen Eriksen  
styrets leder

Per-Øivind Amundsen  
daglig leder



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Selskapet utvikler og produserer boliger. Inntekter fra salg av tjenester og tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fullføringsgraden vurderes i forhold til påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi negativt resultat, vil det estimerte tapet bli resultatført i sin helhet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer består av utviklingskostnader og er bokført til kostpris.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

	24.02 -	
	31.12.2025	
<b>Skattekostnad</b>		
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	2 090	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 090</b>	<b>0</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	9 500	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-270 975	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-261 475</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	24.02.2025	31.12.2025	Endring
Omløpsmidler	0	270 975	-270 975
Fremførbart underskudd	0	-261 475	261 475
<b>Netto forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>9 500</b>	<b>-9 500</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>9 500</b>	<b>-9 500</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>2 090</b>	<b>-2 090</b>

## Note 5 - Lager av varer og annen beholdning

Lageret består av 2 tomter, med rammetillatelse på totalt 10 boenheter. Første byggetrinn med 6 enheter, hvorav 4 er solgt, produseres i 2026 og 2027. De siste 4 boenheter forventes lagt ut for salg i 2027.

## Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30	1 000	30 000
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Piddi AS	15	50,00	Ordinære
Gaddi AS	15	50,00	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	



UNNELANDSTUNET UTBYGGING AS  
935 145 163

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Årsresultat	0	7 410	7 410
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	30 000	0	30 000
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>7 410</b>	<b>37 410</b>

## Note 8 - Gjeld og pantstillelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 975 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 101 090
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

I tillegg til pant i eiendom Gnr 290, Bnr 173-174 er det stilt selvskyldnerkausjon på kr 1 000 000 som sikkerhet for lån.

Lånet forfaller innen 5 år.

## Note 9 - Øvrig langsiktig gjeld

	24.02 - 31.12.2025
Gjeld til Vestland Bygg og Entreprenør AS	300 146
Gjeld til Orion Prosjekt AS	599 744
	899 890

Øvrig langsiktig gjeld er lån til Vestland Bygg og Entreprenør AS og Orion Prosjekt AS.

Gjelden forfaller til betaling innen fem år.

Gjelden er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.