



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Harald Ebne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024            | 2023            |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                 |                 |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                 |                 |
| Annen driftsinntekt                           |      | 399 914         | 386 284         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>399 914</b>  | <b>386 284</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                 |                 |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 165 796         | 177 393         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>165 796</b>  | <b>177 393</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>234 118</b>  | <b>208 891</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                 |                 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |      | 207             |                 |
| Annen renteinntekt                            |      | 85              | 12              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>292</b>      | <b>12</b>       |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 124 521         | 108 198         |
| Annen rentekostnad                            |      | 383 147         | 362 607         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>507 668</b>  | <b>470 805</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-507 377</b> | <b>-470 793</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-273 258</b> | <b>-261 903</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 3    | -60 117         | -57 619         |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                 |                 |
| Overført fra annen egenkapital                | 4    | -213 141        | -204 284        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 5    | 10 218 395        | 10 218 395        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 5    | 198 220           | 198 220           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>10 416 615</b> | <b>10 416 615</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 6    | 280 339           | 268 777           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>280 339</b>    | <b>268 777</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>10 696 954</b> | <b>10 685 392</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 6 464             | 46 700            |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6    |                   |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>6 464</b>      | <b>46 700</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 164 251           | 66 781            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>164 251</b>    | <b>66 781</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>170 715</b>    | <b>113 481</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>10 867 669</b> | <b>10 798 873</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 4, 7 | 507 200           | 507 200           |
| Beholdning av egne aksjer         | 7    |                   |                   |
| Overkurs                          | 4    | 907 098           | 907 098           |
| Annen innskutt egenkapital        | 4    | 854 234           | 641 093           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>2 268 532</b>  | <b>2 055 391</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 4    | -910 122          | -696 981          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-910 122</b>   | <b>-696 981</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>1 358 410</b>  | <b>1 358 410</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8    | 4 938 366         | 5 425 888         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6    |                   |                   |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 6    | 4 540 144         | 4 007 526         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>9 478 510</b>  | <b>9 433 414</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>9 478 510</b>  | <b>9 433 414</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 11 950            | 6 250             |
| Betalbar skatt                    | 3    |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 18 799            | 799               |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>30 749</b>     | <b>7 049</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>9 509 259</b>  | <b>9 440 463</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>10 867 669</b> | <b>10 798 873</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434239

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Harald Ebne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 911 874 628  
UNSER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |             |                 |                 |
| <b>Inntekter</b>                              |             |                 |                 |
| Annen driftsinntekt                           |             | 399 914         | 386 284         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |             | <b>399 914</b>  | <b>386 284</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |             |                 |                 |
| Annen driftskostnad                           | 2           | 165 796         | 177 393         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |             | <b>165 796</b>  | <b>177 393</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |             | <b>234 118</b>  | <b>208 891</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |             |                 |                 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |             | 207             |                 |
| Annen renteinntekt                            |             | 85              | 12              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |             | <b>292</b>      | <b>12</b>       |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |             | 124 521         | 108 198         |
| Annen rentekostnad                            |             | 383 147         | 362 607         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |             | <b>507 668</b>  | <b>470 805</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |             | <b>-507 377</b> | <b>-470 793</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |             | <b>-273 258</b> | <b>-261 903</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 3           | -60 117         | -57 619         |
| <b>Årsresultat</b>                            |             | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |             | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |             |                 |                 |
| Overført fra annen egenkapital                | 4           | -213 141        | -204 284        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |             | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |



Organisasjonsnr: 911 874 628  
UNSER EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom             | 5    | 10 218 395        | 10 218 395        |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 5    | 198 220           | 198 220           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>10 416 615</b> | <b>10 416 615</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                 | 6    | 280 339           | 268 777           |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>           |      | <b>280 339</b>    | <b>268 777</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>10 696 954</b> | <b>10 685 392</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                    |      | 6 464             | 46 700            |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    | 6    |                   |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>6 464</b>      | <b>46 700</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |      | 164 251           | 66 781            |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>164 251</b>    | <b>66 781</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>170 715</b>    | <b>113 481</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>10 867 669</b> | <b>10 798 873</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                       | 4, 7 | 507 200           | 507 200           |
| Beholdning av egne aksjer                          | 7    |                   |                   |
| Overkurs   | 4    | 907 098           | 907 098           |



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital        | 4 | 854 234           | 641 093           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |   | <b>2 268 532</b>  | <b>2 055 391</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |   |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 4 | -910 122          | -696 981          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |   | <b>-910 122</b>   | <b>-696 981</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>1 358 410</b>  | <b>1 358 410</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Gjeld til                         |   |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 8 | 4 938 366         | 5 425 888         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6 |                   |                   |
| Gjeld til foretak i samme         |   |                   |                   |
| konsern                           | 6 | 4 540 144         | 4 007 526         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>9 478 510</b>  | <b>9 433 414</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>9 478 510</b>  | <b>9 433 414</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |   | 11 950            | 6 250             |
| Betalbar skatt                    | 3 |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 18 799            | 799               |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>30 749</b>     | <b>7 049</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>9 509 259</b>  | <b>9 440 463</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>10 867 669</b> | <b>10 798 873</b> |



Organisasjonsnr: 911 874 628  
UNSER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2024 Unser Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 911 874 628



| <b>Resultatregnskap</b>                   |             |                 |                 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Unser Eiendom AS</b>                   |             |                 |                 |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
| Annen driftsinntekt                       |             | 399 914         | 386 284         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |             | <b>399 914</b>  | <b>386 284</b>  |
| Annen driftskostnad                       | 2           | 165 796         | 177 393         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |             | <b>165 796</b>  | <b>177 393</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>234 118</b>  | <b>208 891</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                 |                 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  |             | 207             | 0               |
| Annen renteinntekt                        |             | 85              | 12              |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  |             | 124 521         | 108 198         |
| Annen rentekostnad                        |             | 383 147         | 362 607         |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |             | <b>-507 377</b> | <b>-470 793</b> |
| Resultat før skattekostnad                |             | -273 258        | -261 903        |
| Skattekostnad på resultat                 | 3           | -60 117         | -57 619         |
| <b>Resultat</b>                           |             | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |             |                 |                 |
| Overført fra annen egenkapital            | 4           | 213 141         | 204 284         |
| <b>Sum overføringer</b>                   |             | <b>-213 141</b> | <b>-204 284</b> |
| <b>Unser Eiendom AS</b>                   |             | <b>Side 2</b>   |                 |



| <b>Balanse</b>                       |             |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Unser Eiendom AS</b>              |             |                   |                   |
| <b>Eiendeler</b>                     | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |             |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |             |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 5           | 10 218 395        | 10 218 395        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   | 5           | 198 220           | 198 220           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |             | <b>10 416 615</b> | <b>10 416 615</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |             |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern      | 6           | 280 339           | 268 777           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b>280 339</b>    | <b>268 777</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b>10 696 954</b> | <b>10 685 392</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |             |                   |                   |
| Kundefordringer                      |             | 6 464             | 46 700            |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b>6 464</b>      | <b>46 700</b>     |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |             | 164 251           | 66 781            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b>170 715</b>    | <b>113 481</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |             | <b>10 867 669</b> | <b>10 798 873</b> |
| <b>Unser Eiendom AS</b>              |             |                   | <b>Side 3</b>     |



| <b>Balanse</b>                                  |             |                   |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Unser Eiendom AS</b>                         |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                     | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                     |             |                   |                   |
| Aksjekapital                                    | 4, 7        | 507 200           | 507 200           |
| Overkurs  | 4           | 907 098           | 907 098           |
| Annen innskutt egenkapital                      | 4           | 854 234           | 641 093           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                 |             | <b>2 268 532</b>  | <b>2 055 391</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                     |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                               | 4           | -910 122          | -696 981          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                 |             | <b>-910 122</b>   | <b>-696 981</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                          |             | <b>1 358 410</b>  | <b>1 358 410</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                    |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                   |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                  | 8           | 4 938 366         | 5 425 888         |
| Gjeld til foretak i samme konsern               | 6           | 4 540 144         | 4 007 526         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>               |             | <b>9 478 510</b>  | <b>9 433 414</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                         |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                                 |             | 11 950            | 6 250             |
| Annen kortsiktig gjeld                          |             | 18 799            | 799               |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                     |             | <b>30 749</b>     | <b>7 049</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                                |             | <b>9 509 259</b>  | <b>9 440 463</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                 |             | <b>10 867 669</b> | <b>10 798 873</b> |
| Oslo, 20.02.2025<br>Styret i Unser Eiendom AS   |             |                   |                   |
| _____<br>Harald Ebne<br>styreleder/daglig leder |             |                   |                   |
| <b>Unser Eiendom AS</b>                         |             | <b>Side 4</b>     |                   |



## Unser Eiendom AS Noter 2024

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### **Driftsinntekter**

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

#### **Skatt**

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

#### **Klassifisering og vurdering av anleggsmidler**

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

#### **Klassifisering og vurdering av omløpsmidler**

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

#### **Fordringer**

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

### Note 2 Lønn og godtgjørelse til styret

Det er i 2024 ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret.

Selskapet er ikke pålagt til å ha offentlig tjenestepensjonsordning.

#### **Revisor**

Det er kostnadsført revisjonshonorar på 41 250 inkl mva, hvorav 10 750 utgjør bistand.



## Unser Eiendom AS Noter 2024

### Note 3 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                |                |
| Betalbar skatt                           | 0              | 0              |
| Endring i utsatt skattefordel            | -60 117        | -57 619        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-60 117</b> | <b>-57 619</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                |                |
| Resultat før skatt                       | -273 258       | -261 903       |
| Permanente forskjeller                   | 0              | 0              |
| Mottatt konsernbidrag                    | 273 258        | 261 903        |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Betalbar skatt i balansen:               |                |                |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -60 117        | -57 619        |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 60 117         | 57 619         |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

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

|   | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>Endring</b> |
|---|-------------|-------------|----------------|
| <b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>       |

### Note 4 Egenkapital

|                       | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b> | <b>Annen<br/>Innskutt<br/>egenkapital</b> | <b>Annen<br/>egenkapital</b> | <b>Sum<br/>egenkapital</b> |
|-----------------------|---------------------|-----------------|---|------------------------------|----------------------------|
| Pr. 31.12.2023        | 507 200             | 907 098         | 641 093                                   | -696 981                     | 1 358 410                  |
| Årets resultat        |                     |                 |   | -213 141                     | -213 141                   |
| Konsernbidrag mottatt |                     |                 | 213 141                                   |                              | 213 141                    |
| <b>Pr 31.12.2024</b>  | <b>507 200</b>      | <b>907 098</b>  | <b>854 234</b>                            | <b>-910 122</b>              | <b>1 358 410</b>           |



## Unser Eiendom AS Noter 2024

### Note 5 Varige driftsmidler

|                        | <b>Eiendom</b>    | <b>Inventar</b> | <b>Sum</b>        |
|------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 10 218 395        | 198 220         | 10 416 615        |
| Tilgang                | 0                 | 0               | 0                 |
| Avgang                 | 0                 | 0               | 0                 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 10 218 395        | 198 220         | 10 416 615        |
| Akk. avskrivning 01.01 | 0                 | 0               | 0                 |
| Avskrivning 2024       | 0                 | 0               | 0                 |
| <b>Bokført</b>         | <b>10 218 395</b> | <b>198 220</b>  | <b>10 416 615</b> |
| Avskrivningssats       | 0 %               | 0 %             |                   |

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                                 | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Fordringer</b>               |                  |                  |
| Lån til foretak i samme konsern | 280 339          | 268 777          |
| <b>Sum</b>                      | <b>280 339</b>   | <b>268 777</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |                  |                  |
| Lån fra foretak i samme konsern | 4 540 144        | 4 007 526        |
| <b>Sum</b>                      | <b>4 540 144</b> | <b>4 007 526</b> |

### Note 7 Aksjonærer

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

|            | <b>Antall</b>  | <b>Pålydende</b> | <b>Bokført</b> |
|------------|----------------|------------------|----------------|
| A-aksjer   | 309 392        | 1,0              | 309 392        |
| B-aksjer   | 197 808        | 1,0              | 197 808        |
| <b>Sum</b> | <b>507 200</b> |                  | <b>507 200</b> |

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                | <b>A-aksjer</b> | <b>B-aksjer</b> | <b>Sum</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|----------------|-----------------|-----------------|------------|------------------|--------------------|
| Eoh Holding AS | 309 392         | 197 808         | 507 200    | 100,0            | 100,0              |



Unser Eiendom AS  
Noter 2024

**Note 8 Pantstillelser**

Selskapet har følgende pantstillelser:

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

Pantstillelsen er til sikkerhet for lånebeløp på kr. 4 938 366



Til generalforsamlingen i Unser Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Unser Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 213 141. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 ansvarlige 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



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

Alpha Revisjon AS

Christian B. Steira  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

---

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Steira, Christian Benneche**



*Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

08.04.2025 09:11:21

*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.