



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	977 030 064
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UNOEIENDOM AS
Forretningsadresse:	Langbergveien 2 8050 TVERLANDET

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Svein Arne Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 900 638	26 772 906
Annen driftsinntekt		2 387 407	-4 881 332
Sum inntekter		9 288 045	21 891 575
Kostnader			
Varekostnad		8 329 039	21 096 476
Lønnskostnad	1, 2	48 601	32 370
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	62 915	87 701
Annen driftskostnad		627 915	1 125 333
Sum kostnader		9 068 470	22 341 880
Driftsresultat		219 576	-450 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 998	1 057
Annen finansinntekt		172 970	35
Sum finansinntekter		174 968	1 092
Annen rentekostnad		188 918	159 755
Sum finanskostnader		188 918	159 755
Netto finans		-13 951	-158 663
Resultat før skattekostnad		205 625	-608 968
Skattekostnad		0	-6 012
Årsresultat		205 625	-602 956
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		491 947	300 000
Annen egenkapital		-286 322	-902 956
Sum overføringer og disponeringer		205 625	-602 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 424 222	4 424 222
Maskiner og anlegg	3	53 000	14 915
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	119 583	160 583
Sum varige driftsmidler		4 596 806	4 599 721
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	60 000	60 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	435 000	535 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	1 221 000	691 000
Andre langsiktige fordringer		0	24 050
Sum finansielle anleggsmidler		1 716 000	1 310 050
Sum anleggsmidler		6 312 806	5 909 771
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		12 572 996	7 623 851
Sum varer		12 572 996	7 623 851
Fordringer			
Kundefordringer		1 429 993	1 091 574
Andre kortsiktige fordringer		689 444	1 058 658
Sum fordringer		2 119 437	2 150 231
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 231	1 259 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 231	1 259 660



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		14 768 664	11 033 743
SUM EIENDELER		21 081 470	16 943 513
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	470 488	470 488
Sum innskutt egenkapital		590 488	590 488
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 294 496	6 580 818
Sum opptjent egenkapital		6 294 496	6 580 818
Sum egenkapital		6 884 984	7 171 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 256 056	5 040 209
Langsiktig konserngjeld	4, 8	1 376 284	1 653 387
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 632 340	6 693 595
Sum langsiktig gjeld		3 632 340	6 693 596
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 566 001	0
Leverandørgjeld		1 935 729	3 020 615
Betalbar skatt	9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		13 283	12 909
Annen kortsiktig gjeld		49 133	45 088



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		10 564 146	3 078 612
 Sum gjeld		 14 196 486	 9 772 207
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 21 081 470	 16 943 513



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 648180

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 030 064
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNOEIENDOM AS
Forretningsadresse: Langbergveien 2
8050 TVERLANDET

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Svein Arne Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024

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



Organisasjonsnr: 977 030 064
UNOEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 900 638	26 772 906
Annen driftsinntekt		2 387 407	-4 881 332
Sum inntekter		9 288 045	21 891 575
Kostnader			
Varekostnad		8 329 039	21 096 476
Lønnskostnad	1, 2	48 601	32 370
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	62 915	87 701
Annen driftskostnad		627 915	1 125 333
Sum kostnader		9 068 470	22 341 880
Driftsresultat		219 576	-450 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 998	1 057
Annen finansinntekt		172 970	35
Sum finansinntekter		174 968	1 092
Annen rentekostnad		188 918	159 755
Sum finanskostnader		188 918	159 755
Netto finans		-13 951	-158 663
Resultat før skattekostnad		205 625	-608 968
Skattekostnad		0	-6 012
Årsresultat		205 625	-602 956
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		491 947	300 000
Annen egenkapital		-286 322	-902 956
Sum overføringer og disponeringer		205 625	-602 956



Organisasjonsnr: 977 030 064
UNOEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3			
		4 424 222	4 424 222
Maskiner og anlegg 3		53 000	14 915
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. 3		119 583	160 583
Sum varige driftsmidler		4 596 806	4 599 721
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 4		60 000	60 000
Investeringer i tilknyttet selskap 4		435 000	535 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 4		1 221 000	691 000
Andre langsiktige fordringer		0	24 050
Sum finansielle anleggsmidler		1 716 000	1 310 050
Sum anleggsmidler		6 312 806	5 909 771
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		12 572 996	7 623 851
Sum varer		12 572 996	7 623 851
Fordringer			
Kundefordringer		1 429 993	1 091 574
Andre kortsiktige fordringer		689 444	1 058 658
Sum fordringer		2 119 437	2 150 231
Investeringer		0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 231	1 259 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 231	1 259 660



Sum omløpsmidler		14 768 664	11 033 743
SUM EIENDELER		21 081 470	16 943 513
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	470 488	470 488
Sum innskutt egenkapital		590 488	590 488
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 294 496	6 580 818
Sum opptjent egenkapital		6 294 496	6 580 818
Sum egenkapital		6 884 984	7 171 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	2 256 056	5 040 209
Langsiktig konserngjeld	4, 8	1 376 284	1 653 387
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 632 340	6 693 595
Sum langsiktig gjeld		3 632 340	6 693 596
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		8 566 001	0
Leverandørgjeld		1 935 729	3 020 615
Betalbar skatt	9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		13 283	12 909
Annen kortsiktig gjeld		49 133	45 088
Sum kortsiktig gjeld		10 564 146	3 078 612
Sum gjeld		14 196 486	9 772 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 081 470	16 943 513



Organisasjonsnr: 977 030 064
UNOEIENDOM 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. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varebeholdninger Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakts metode. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

1



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45198.00	30000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3358.00	2370.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	48601.00	32370.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4703799.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	60000.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4763799.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	166994.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4596805.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	62915.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note



4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1390000.00	1090000.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1221000.00	691000.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1528384.00	1653387.00

Kortsiktig gjeld

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

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

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

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter



Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note

8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
1562125.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
2097745.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
4424222.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har to lån i Nordea, hvor det ene er et byggelån. Dette lånet blir innfridd ved salg av boliger. Bank har sikkerhet i form av pant i tomter og bygg fram til oppgjør av salget blir gjennomført. Byggelånet er ikke nevnt i tabellen ovenfor.



Årsregnskap for
UNOEIENDOM AS
977030064
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



UNOEIENDOM AS
977 030 064

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		6 900 638	26 772 906
Annen driftsinntekt		2 387 407	-4 881 332
Sum driftsinntekter		9 288 045	21 891 575
Driftskostnader			
Varekostnad		-8 329 039	-21 096 476
Lønnskostnad	1, 2	-48 601	-32 370
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-62 915	-87 701
Annen driftskostnad		-627 915	-1 125 333
Sum driftskostnader		-9 068 470	-22 341 880
Driftsresultat		219 576	-450 305
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 998	1 057
Annen finansinntekt		172 970	35
Sum finansinntekter		174 968	1 092
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-188 918	-159 755
Sum finanskostnader		-188 918	-159 755
Netto finans		-13 951	-158 663
Resultat før skattekostnad		205 625	-608 968
Skattekostnad		0	6 012
Årsresultat		205 625	-602 956
Overføringer			
Tilleggsutbytte		491 947	300 000
Annen egenkapital		-286 322	-902 956
Sum overføringer		205 625	-602 956



UNOEIENDOM AS
977 030 064

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 424 222	4 424 222
Maskiner og anlegg	3	53 000	14 915
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	119 583	160 583
Sum varige driftsmidler		4 596 806	4 599 721
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	60 000	60 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	435 000	535 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	1 221 000	691 000
Andre langsiktige fordringer		0	24 050
Sum finansielle anleggsmidler		1 716 000	1 310 050
Sum anleggsmidler		6 312 806	5 909 771
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		12 572 996	7 623 851
Sum varer		12 572 996	7 623 851
Fordringer			
Kundefordringer		1 429 993	1 091 574
Andre kortsiktige fordringer		689 444	1 058 658
Sum fordringer		2 119 437	2 150 231
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 231	1 259 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 231	1 259 660
Sum omløpsmidler		14 768 664	11 033 743
SUM EIENDELER		21 081 470	16 943 513



UNOEIENDOM AS
977 030 064

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	470 488	470 488
Sum innskutt egenkapital		590 488	590 488
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 294 496	6 580 818
Sum opptjent egenkapital		6 294 496	6 580 818
Sum egenkapital		6 884 984	7 171 306
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 256 056	5 040 209
Langsiktig konserngjeld	4, 8	1 376 284	1 653 387
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 632 340	6 693 595
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 566 001	0
Leverandørgjeld		1 935 729	3 020 615
Skyldige offentlige avgifter		13 283	12 909
Annen kortsiktig gjeld		49 133	45 088
Sum kortsiktig gjeld		10 564 146	3 078 612
Sum gjeld		14 196 486	9 772 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 081 470	16 943 513

Bodø, 30.06.2024

Arne Evald Johansen
styrets leder

Svein Arne Strøm
styremedlem / daglig leder



UNOEIENDOM AS
977 030 064

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakts metode. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



UNOEIENDOM AS
977 030 064

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	45 198	30 000
Arbeidsgiveravgift	3 358	2 370
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	46	0
Sum	48 601	32 370

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	4 703 799
Tilgang i året	60 000
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 763 799
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-166 994
Balansført verdi per 31.12.	4 596 805
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	62 915

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 390 000	1 090 000
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	1 221 000	691 000

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 528 384	1 653 387

Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	120	1 000	120 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Svein Arne Strøm	120	100,00	Ordinære



UNOEIENDOM AS
977 030 064

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	120 000	470 488	6 580 818	7 171 306
Årsresultat	0	0	205 625	205 625
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	-491 947	-491 947
Egenkapital 31.12.2023	120 000	470 488	6 294 496	6 884 984

Note 7 - 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	6 011	-5 449	11 460
Fremførbart underskudd	-585 107	-543 022	-42 085
Netto forskjeller	-579 096	-548 471	-30 625
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	579 096	548 471	30 625
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 562 125
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 097 745
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 424 222
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Selskapet har to lån i Nordea, hvor det ene er et byggelån. Dette lånet blir innfridd ved salg av boliger.

Bank har sikkerhet i form av pant i tomter og bygg fram til oppgjør av salget blir gjennomført.

Byggelånet er ikke nevnt i tabellen ovenfor.

Note 9 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	205 625	0
Permanente forskjeller	-175 000	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	11 460	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-42 085	0
Skattepliktig inntekt	0	0



Aktiva Revisjon Breiland AS

Statsautorisert revisor John-Willy Breiland
Org.nr. 914 823 684 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i **Unoeiendom AS**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Unoeiendom AS**, som viser et overskudd på kr 205.625,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Boards for Accountants (IESBA reglene) og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår oppfatning tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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

Våre 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

Aktiva Revisjon Breiland AS
Trålveien 50
8013 Bodø

Medlem i
Den Norske Revisorforening

Bankgiro 1503.42.17529
Telefon 75 56 65 30
Epost: post@aktivarevisjon.no



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 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>

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen

Bodø 12. juli 2024

John-Willy Breiland
Statsautorisert revisor