



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	993 428 779
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UNO-X EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Lade gaard Lade alle 40 7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.03.2025

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	224 866	202 979
Sum kostnader		224 866	202 979
Driftsresultat		-224 866	-202 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 3		4 377 600
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	8 590 423	7 877 089
Sum finansinntekter		8 590 423	12 254 689
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 191 697	2 806 639
Sum finanskostnader		3 191 697	2 806 639
Netto finans		5 398 726	9 448 050
Resultat før skattekostnad		5 173 861	9 245 071
Skattekostnad på resultat	4	1 138 249	2 033 916
Årsresultat		4 035 612	7 211 155
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 035 612	7 211 155
Totalresultat		4 035 612	7 211 155
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	3 714 750	
Avsatt til annen egenkapital	5	320 862	7 211 155
Sum overføringer og disponeringer		4 035 612	7 211 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		90 482
Sum immaterielle eiendeler			90 482
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	75 584 063	75 584 063
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	2, 6	122 466 525	114 171 222
Sum finansielle anleggsmidler		198 050 588	189 755 285
Sum anleggsmidler		198 050 588	189 845 767
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2		
Konsernfordringer	2, 6		4 377 600
Sum fordringer			4 377 600
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Sum omløpsmidler		0	4 377 600
SUM EIENDELER		198 050 588	194 223 367
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000 000	100 000 000
Overkurs		28 149 665	28 149 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		128 149 665	128 149 665
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	22 493 333	22 172 472
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		22 493 333	22 172 472
Sum egenkapital		150 642 998	150 322 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	18 625	
Betalbar skatt	4	17	
Kortsiktig konserngjeld	2, 6	47 388 948	43 901 230
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		47 407 590	43 901 230
Sum gjeld		47 407 590	43 901 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 050 588	194 223 367
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8, 9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 423908

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 428 779
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNO-X EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Lade gaard
Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 993 428 779
UNO-X EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	224 866	202 979
Sum kostnader		224 866	202 979
Driftsresultat		-224 866	-202 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 3		4 377 600
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	8 590 423	7 877 089
Sum finansinntekter		8 590 423	12 254 689
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 191 697	2 806 639
Sum finanskostnader		3 191 697	2 806 639
Netto finans		5 398 726	9 448 050
Resultat før skattekostnad		5 173 861	9 245 071
Skattekostnad på resultat	4	1 138 249	2 033 916
Årsresultat		4 035 612	7 211 155
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 035 612	7 211 155
Totalresultat		4 035 612	7 211 155
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	3 714 750	
Avsatt til annen egenkapital	5	320 862	7 211 155
Sum overføringer og disponeringer		4 035 612	7 211 155



Organisasjonsnr: 993 428 779
UNO-X EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 90 482
Sum immaterielle eiendeler 90 482

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 75 584 063 75 584 063
Investering i annet foretak i samme konsern 3
Lån til foretak i samme konsern 2, 6 122 466 525 114 171 222
Sum finansielle anleggsmidler 198 050 588 189 755 285

Sum anleggsmidler

198 050 588 189 845 767

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2
Konsernfordringer 2, 6 4 377 600
Sum fordringer 4 377 600

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 3

Sum omløpsmidler

0 4 377 600

SUM EIENDELER

198 050 588 194 223 367

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 100 000 000 100 000 000
Overkurs 28 149 665 28 149 665
Annen innskutt egenkapital 5
Sum innskutt egenkapital 128 149 665 128 149 665

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller 5
Annen egenkapital 5 22 493 333 22 172 472
Udekket tap 5



Sum opptjent egenkapital		22 493 333	22 172 472
Sum egenkapital		150 642 998	150 322 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	18 625	
Betalbar skatt	4	17	
Kortsiktig konserngjeld	2, 6	47 388 948	43 901 230
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		47 407 590	43 901 230
Sum gjeld		47 407 590	43 901 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 050 588	194 223 367
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8, 9		



Organisasjonsnr: 993 428 779
UNO-X EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

<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>
----------------------	--------------

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



Årsregnskap 2024

UNO-X Eiendom
Holding AS

Org.nr.:993 428 779



Resultatregnskap			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	224 866	202 979
Sum driftskostnader		<u>224 866</u>	<u>202 979</u>
Driftsresultat		<u>-224 866</u>	<u>-202 979</u>
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 3	0	4 377 600
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	8 590 423	7 877 089
Sum finansinntekter		<u>8 590 423</u>	<u>12 254 689</u>
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 191 697	2 806 639
Sum finanskostnader		<u>3 191 697</u>	<u>2 806 639</u>
Resultat før skattekostnad		<u>5 173 861</u>	<u>9 245 071</u>
Skattekostnad på resultat	4	1 138 249	2 033 916
Årsresultat		<u>4 035 612</u>	<u>7 211 155</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	3 714 750	0
Avsatt til annen egenkapital	5	320 862	7 211 155
Sum overføringer		<u>4 035 612</u>	<u>7 211 155</u>



Balanse			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	31.12.24	31.12.23
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	90 482
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>90 482</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	75 584 063	75 584 063
Lån til foretak i samme konsern	2, 6	122 466 525	114 171 222
Sum finansielle anleggsmidler		<u>198 050 588</u>	<u>189 755 285</u>
Sum anleggsmidler		<u>198 050 588</u>	<u>189 845 767</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på foretak i samme konsern	2, 6	0	4 377 600
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>4 377 600</u>
Sum omløpsmidler		<u>0</u>	<u>4 377 600</u>
Sum eiendeler		<u>198 050 588</u>	<u>194 223 367</u>



Balanse			
UNO-X Eiendom Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000 000	100 000 000
Overkurs		28 149 665	28 149 665
Sum innskutt egenkapital		128 149 665	128 149 665
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	22 493 333	22 172 472
Sum opptjent egenkapital		22 493 333	22 172 472
Sum egenkapital		150 642 998	150 322 136
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	18 625	0
Betalbar skatt	4	17	0
Gjeld til foretak i samme konsern	2, 6	47 388 948	43 901 230
Sum kortsiktig gjeld		47 407 590	43 901 230
Sum gjeld		47 407 590	43 901 230
Sum egenkapital og gjeld		198 050 588	194 223 367
Trondheim, 14.03.2025			
_____ Trond Mellingsæter styreleder		_____ Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
_____ Ketil Jøssund Styremedlem		_____ Rolf O. Svendsen Daglig leder	
UNO-X Eiendom Holding AS			Side 4



Kontantstrømoppstilling			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		5 173 861	9 245 071
Inntekt på investeringer i datterselskap		0	-4 377 600
Endring i leverandørgjeld		18 625	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-4 762 500	7 974 074
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>429 986</u>	<u>12 841 546</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling/utbetaling lån til andre foretak i samme		-4 807 585	-12 841 545
Utbetalinger av utbytte		1	0
Innbetalinger av konsernbidrag		4 377 600	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-429 986</u>	<u>-12 841 545</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg.		<u>0</u>	<u>0</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per sl.		<u>0</u>	<u>0</u>



UNO-X Eiendom Holding AS Noteopplysninger 2024

Utvidet resultatregnskap (OCI)
UNO-X Eiendom Holding AS

	2024	2023
Årsresultat	4 035 612	7 211 155
Andre inntekter og kostnader	0	0
Årets totalresultat	4 035 612	7 211 155

Side 6



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

UNO-X Eiendom Holding AS eies 100% av Reitan Eiendom AS som er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 7. februar 2022) til norsk regnskapslovens § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

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

Basisprinsipper

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

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

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

Transaksjoner og balanseposter

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

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

Side 7



Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

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

Aksjer i datterselskap

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

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Aksjekapital og overkurs

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

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering). Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedatoen.

Utbytte og konsernbidrag



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

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

Utsatt skatt

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

Leieavtaler

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

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansielle leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimums-leie. Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

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

Side 9



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Viktige regnskapsestimer og skjønsmessige vurderinger

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

Viktige regnskapsestimer og antakelser/forutsetninger

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

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommer i UNO-X Eiendom Holding AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2024.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Reitan Eiendom AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er Reitan Eiendom AS.

Fortsatt drift

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

Side 10



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	70 639	59 125
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Sum	70 639	59 125

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	122 466 525	114 171 222
Mottatt konsernbidrag	0	4 377 600	0	0
Sum	0	4 377 600	122 466 525	114 171 222

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	47 388 948	43 901 230	0	0
Sum	47 388 948	43 901 230	0	0

Langsiktig fordring til nærstående parter pr 31.12.2024, gjelder i hovedsak lån til morselskapet Reitan Eiendom AS.

Det er utarbeidet skriftlig låneavtale, og lånet renteberegnes på markedsmessige vilkår. Fordringen mot Tempokryssset Eiendom AS er tidligere år nedskrevet med kr 4 000 000.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 42 626 448 kr pr. 31.12.2024 og 43 901 230 kr pr. 31.12.2023



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings - kontor	Eier/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
YX Eiendom Norge AS Oslo		100%	75 030 705	3 160 698	71 411 093
Halvorshavn Eiendom AS Oslo		100%	9 863 991	88 840	4 172 970
Balanseført verdi 31.12.2024				3 249 538	75 584 063

Side 12



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 4 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Fordringer	-4 000 000	-4 000 000	0
Sum	-4 000 000	-4 000 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-411 284	-411 284
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 000 000	4 000 000	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-411 284	-411 284
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-90 482	-90 482
Årets skattekostnad	2024	2023	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	5 173 861	9 245 071	
Permanente forskjeller	0	0	
Avgitt konsernbidrag	-4 762 500	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-411 284	-9 245 071	
Skattepliktig inntekt	77	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 047 767	0	
Endring i utsatt skatt	90 482	2 033 916	
Skattekostnad ordinært resultat	1 138 249	2 033 916	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	5 173 861	9 245 071	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 138 249	2 033 916	
Sum	1 138 249	2 033 916	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	1 047 767	-963 072	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 047 750	0	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	963 072	
Sum betalbar skatt i balansen	17	0	

Side 13



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	100 000 000	28 149 665	22 172 472	150 322 136
Årets resultat	0	0	4 035 612	4 035 612
Avsatt til/fra fond for urealiserte gevinster	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	-3 714 750	-3 714 750
Egenkapital 31.12.2024	100 000 000	28 149 665	22 493 333	150 642 998

Side 14



UNO-X Eiendom Holding AS	Noteopplysninger 2024
--------------------------	-----------------------

Note 6 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2024					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	122 466 525	0	0	0	122 466 525
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	122 466 525	0	0	0	122 466 525

	Forpliktelse til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	0	0	42 626 448	42 626 448
Sum	0	0	42 626 448	42 626 448

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

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



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 6 Finansielle instrumenter etter kategori fortsetter:

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	118 548 822	0	0	0	118 548 822
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	118 548 822	0	0	0	118 548 822

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	0	0	43 901 230	43 901 230
Sum	0	0	43 901 230	43 901 230

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

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

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 000 består av 1 000 aksjer á kr. 100 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Reitan Eiendom AS	1 000	100%
Sum	1 000	100%

Side 16



Note 8 Transaksjoner med nærstående

Det har i 2024 ikke vært gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående.

Note 9 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

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

Renterisiko

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

Kredittisiko

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer.

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

Likviditetsrisiko

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



 BankID Signing
Trond Mellingsæter
2025-03-14

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2025-03-14

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2025-03-14

 BankID Signing
Rolf O. Svendsen
2025-03-14

Årsregnskap 2024

UNO-X Eiendom
Holding AS

Org.nr.:993 428 779



Resultatregnskap			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	224 866	202 979
Sum driftskostnader		<u>224 866</u>	<u>202 979</u>
Driftsresultat		<u>-224 866</u>	<u>-202 979</u>
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 3	0	4 377 600
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	8 590 423	7 877 089
Sum finansinntekter		<u>8 590 423</u>	<u>12 254 689</u>
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 191 697	2 806 639
Sum finanskostnader		<u>3 191 697</u>	<u>2 806 639</u>
Resultat før skattekostnad		<u>5 173 861</u>	<u>9 245 071</u>
Skattekostnad på resultat	4	1 138 249	2 033 916
Årsresultat		<u>4 035 612</u>	<u>7 211 155</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	3 714 750	0
Avsatt til annen egenkapital	5	320 862	7 211 155
Sum overføringer		<u>4 035 612</u>	<u>7 211 155</u>



Balanse			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	31.12.24	31.12.23
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	90 482
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>90 482</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	75 584 063	75 584 063
Lån til foretak i samme konsern	2, 6	122 466 525	114 171 222
Sum finansielle anleggsmidler		<u>198 050 588</u>	<u>189 755 285</u>
Sum anleggsmidler		<u>198 050 588</u>	<u>189 845 767</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på foretak i samme konsern	2, 6	0	4 377 600
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>4 377 600</u>
Sum omløpsmidler		<u>0</u>	<u>4 377 600</u>
Sum eiendeler		<u>198 050 588</u>	<u>194 223 367</u>



Balanse			
UNO-X Eiendom Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000 000	100 000 000
Overkurs		28 149 665	28 149 665
Sum innskutt egenkapital		<u>128 149 665</u>	<u>128 149 665</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	22 493 333	22 172 472
Sum opptjent egenkapital		<u>22 493 333</u>	<u>22 172 472</u>
Sum egenkapital		<u>150 642 998</u>	<u>150 322 136</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	18 625	0
Betalbar skatt	4	17	0
Gjeld til foretak i samme konsern	2, 6	47 388 948	43 901 230
Sum kortsiktig gjeld		<u>47 407 590</u>	<u>43 901 230</u>
Sum gjeld		<u>47 407 590</u>	<u>43 901 230</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>198 050 588</u>	<u>194 223 367</u>
Trondheim, 14.03.2025			
_____ Trond Mellingsæter styreleder		_____ Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
_____ Ketil Jøssund Styremedlem		_____ Rolf O. Svendsen Daglig leder	
UNO-X Eiendom Holding AS			Side 4



Kontantstrømoppstilling			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		5 173 861	9 245 071
Inntekt på investeringer i datterselskap		0	-4 377 600
Endring i leverandørgjeld		18 625	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-4 762 500	7 974 074
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>429 986</u>	<u>12 841 546</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling/utbetaling lån til andre foretak i samme		-4 807 585	-12 841 545
Utbetalinger av utbytte		1	0
Innbetalinger av konsernbidrag		4 377 600	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-429 986</u>	<u>-12 841 545</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg.		<u>0</u>	<u>0</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per sl.		<u>0</u>	<u>0</u>



UNO-X Eiendom Holding AS Noteopplysninger 2024

Utvidet resultatregnskap (OCI)
UNO-X Eiendom Holding AS

	2024	2023
Årsresultat	4 035 612	7 211 155
Andre inntekter og kostnader	0	0
Årets totalresultat	4 035 612	7 211 155

Side 6



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

UNO-X Eiendom Holding AS eies 100% av Reitan Eiendom AS som er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 7. februar 2022) til norsk regnskapslovens § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

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

Basisprinsipper

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

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

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

Transaksjoner og balanseposter

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

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

Side 7

**Finansielle eiendeler**

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

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

Aksjer i datterselskap

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

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Aksjekapital og overkurs

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

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering). Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedatoen.

Utbytte og konsernbidrag



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

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

Utsatt skatt

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

Leieavtaler

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

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimums-leie. Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

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

Side 9



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Viktige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

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

Viktige regnskapsestimer og antakelser/forutsetninger

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

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommer i UNO-X Eiendom Holding AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2024.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Reitan Eiendom AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er Reitan Eiendom AS.

Fortsatt drift

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

Side 10



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	70 639	59 125
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Sum	70 639	59 125

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	122 466 525	114 171 222
Mottatt konsernbidrag	0	4 377 600	0	0
Sum	0	4 377 600	122 466 525	114 171 222

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	47 388 948	43 901 230	0	0
Sum	47 388 948	43 901 230	0	0

Langsiktig fordring til nærstående parter pr 31.12.2024, gjelder i hovedsak lån til morselskapet Reitan Eiendom AS.

Det er utarbeidet skriftlig låneavtale, og lånet renteberegnes på markedsmessige vilkår. Fordringen mot Tempokryssset Eiendom AS er tidligere år nedskrevet med kr 4 000 000.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 42 626 448 kr pr. 31.12.2024 og 43 901 230 kr pr. 31.12.2023



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- - kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Datterselskap					
YX Eiendom Norge AS	Oslo	100%	75 030 705	3 160 698	71 411 093
Halvorshavn Eiendom AS	Oslo	100%	9 863 991	88 840	4 172 970
Balansført verdi 31.12.2024				3 249 538	75 584 063

Side 12



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 4 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Fordringer	-4 000 000	-4 000 000	0
Sum	-4 000 000	-4 000 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-411 284	-411 284
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 000 000	4 000 000	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-411 284	-411 284
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-90 482	-90 482
Årets skattekostnad	2024	2023	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	5 173 861	9 245 071	
Permanente forskjeller	0	0	
Avgitt konsernbidrag	-4 762 500	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-411 284	-9 245 071	
Skattepliktig inntekt	77	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 047 767	0	
Endring i utsatt skatt	90 482	2 033 916	
Skattekostnad ordinært resultat	1 138 249	2 033 916	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	5 173 861	9 245 071	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 138 249	2 033 916	
Sum	1 138 249	2 033 916	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	1 047 767	-963 072	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 047 750	0	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	963 072	
Sum betalbar skatt i balansen	17	0	

Side 13



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	100 000 000	28 149 665	22 172 472	150 322 136
Årets resultat	0	0	4 035 612	4 035 612
Avsatt til/fra fond for urealiserte gevinster	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	-3 714 750	-3 714 750
Egenkapital 31.12.2024	100 000 000	28 149 665	22 493 333	150 642 998

Side 14



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 6 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2024					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	122 466 525	0	0	0	122 466 525
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	122 466 525	0	0	0	122 466 525

	Forpliktelse til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	0	0	42 626 448	42 626 448
Sum	0	0	42 626 448	42 626 448

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

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



UNO-X Eiendom Holding AS

Noteopplysninger 2024

Note 6 Finansielle instrumenter etter kategori fortsetter:

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	118 548 822	0	0	0	118 548 822
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	118 548 822	0	0	0	118 548 822

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	0	0	43 901 230	43 901 230
Sum	0	0	43 901 230	43 901 230

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

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

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 000 består av 1 000 aksjer á kr. 100 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Reitan Eiendom AS	1 000	100%
Sum	1 000	100%

Side 16



Note 8 Transaksjoner med nærstående

Det har i 2024 ikke vært gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående.

Note 9 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

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

Renterisiko

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

Kredittisiko

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer.

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

Likviditetsrisiko

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



Til generalforsamlingen i Uno-X Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Uno-X Eiendom Holding AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

Styrets og daglig leders 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

Trondheim, 14. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-14 15:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.