



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 029 223  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNIK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stubberudveien 8  
1900 FETSUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Rolf Bøhn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.03.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		8 808 646	9 201 006
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 808 646</b>	<b>9 201 006</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 549 195	3 091 766
Lønnskostnad	2,3	2 318 827	3 986 508
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		145 421	129 889
Annen driftskostnad		1 400 359	683 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 413 802</b>	<b>7 891 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-605 156</b>	<b>1 309 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 998	164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 998</b>	<b>164</b>
Annen rentekostnad		390 309	322 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>390 309</b>	<b>322 826</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-380 311</b>	<b>-322 662</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-985 467	986 613
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		22 350	40 515
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 350</b>	<b>40 515</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		156 511	245 779
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>156 511</b>	<b>245 779</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 000	22 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>208 861</b>	<b>308 294</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		4 014 784	5 898 356
<b>Sum varer</b>		<b>4 014 784</b>	<b>5 898 356</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 238 280	3 174 889
Andre fordringer		785 319	2 846 419
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 023 598</b>	<b>6 021 308</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 961	16 927
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>100 961</b>	<b>16 927</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 139 343</b>	<b>11 936 591</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 348 204</b>	<b>12 244 884</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 201 972	-1 216 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 201 972</b>	<b>-1 216 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 201 972</b>	<b>-216 505</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		315 296	373 874
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>315 296</b>	<b>373 874</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>315 296</b>	<b>373 874</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 526 337	5 582 818
Leverandørgjeld		1 536 729	1 535 191
Skyldige offentlige avgifter		774 125	1 393 852
Annen kortsiktig gjeld		397 689	3 575 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 234 880</b>	<b>12 087 515</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 550 176</b>	<b>12 461 389</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 348 204</b>	<b>12 244 884</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 329144

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 029 223  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNIK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stubberudveien 8  
1900 FETSUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Rolf Bøhn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 18.03.2024

---

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: 989 029 223  
UNIK EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		8 808 646	9 201 006
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 808 646</b>	<b>9 201 006</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 549 195	3 091 766
Lønnskostnad	2,3	2 318 827	3 986 508
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		145 421	129 889
Annen driftskostnad		1 400 359	683 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 413 802</b>	<b>7 891 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-605 156</b>	<b>1 309 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 998	164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 998</b>	<b>164</b>
Annen rentekostnad		390 309	322 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>390 309</b>	<b>322 826</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-380 311</b>	<b>-322 662</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-985 467	986 613
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>



Organisasjonsnr: 989 029 223  
UNIK EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		22 350	40 515
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 350</b>	<b>40 515</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		156 511	245 779
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>156 511</b>	<b>245 779</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 000	22 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>208 861</b>	<b>308 294</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		4 014 784	5 898 356
<b>Sum varer</b>		<b>4 014 784</b>	<b>5 898 356</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 238 280	3 174 889
Andre fordringer		785 319	2 846 419
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 023 598</b>	<b>6 021 308</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 961	16 927
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>100 961</b>	<b>16 927</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 139 343</b>	<b>11 936 591</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 348 204</b>	<b>12 244 884</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	-2 201 972	-1 216 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 201 972</b>	<b>-1 216 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 201 972</b>	<b>-216 505</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	315 296	373 874
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>315 296</b>	<b>373 874</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>315 296</b>	<b>373 874</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
<b>Gjeld til</b>		
kredittinstitusjoner	6 526 337	5 582 818
Leverandørgjeld	1 536 729	1 535 191
Skyldige offentlige avgifter	774 125	1 393 852
Annen kortsiktig gjeld	397 689	3 575 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9 234 880</b>	<b>12 087 515</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 550 176</b>	<b>12 461 389</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 348 204</b>	<b>12 244 884</b>



Organisasjonsnr: 989 029 223  
UNIK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Driftsinntekter Inntekter resultatføres på leveringstidspunktet når varen er levert eller tjenesten utført. Leieinntekter resultatføres løpende. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomiske levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Skatt Skattekostnadene i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt fratrukket eventuelt bokført utsatt skattefordel. Utsatt skatt er beregnet med 22 % for 2022 og 22% for 2023 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1907494.00	3377366.00



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	279433.00	483863.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7907.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	123993.00	125278.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2318827.00	3986507.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

<u>Balansført 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

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

#### Fordringer

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



**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

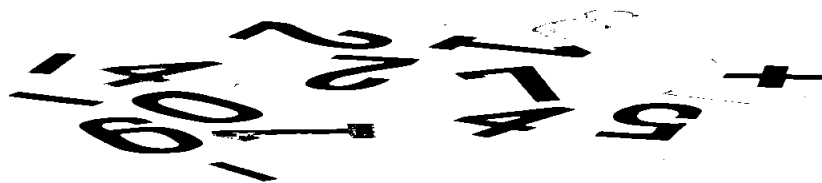
Samlet lån

Styret

Andre organ

785319.00

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsoppgjør 2022

Unik Eiendom AS  
ORG.NR.: 989 029 223

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Revisors beretning



## Unik Eiendom AS

<b>Resultatregnskap</b>			
	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>			
Salgsinntekter		8 808 646	9 201 006
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 808 646</b>	<b>9 201 006</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		5 549 195	3 091 766
Lønnskostnader	2	2 318 827	3 986 508
Avskrivninger varige driftsmidler	4	145 421	129 889
Andre driftskostnader		1 400 359	683 568
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 413 802</b>	<b>7 891 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-605 156</b>	<b>1 309 275</b>
<b>FINANSIELLE POSTER</b>			
Annen renteinntekt		9 998	164
Annen rentekostnad		390 309	322 826
<b>Resultat av finansielle poster</b>		<b>-380 311</b>	<b>-322 662</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>
<b>DISPONERING AV ÅRSRESULTAT</b>			
Overført udekket tap		-985 467	986 613
<b>Sum disponert</b>		<b>-985 467</b>	<b>986 613</b>



## Unik Eiendom AS

<b>Balanse</b>			
	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Domener, patenter, lisenser o.l.		22 350	40 515
Driftsløsøre, inventar, biler o.l.	4	156 511	245 779
Langsiktige fordringer		30 000	22 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>208 861</b>	<b>308 294</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjektbeholdning	7	4 014 784	5 898 356
Kundefordringer		3 238 280	3 174 889
Andre fordringer	2	785 319	2 846 419
Bankinnskudd, kontanter o.l.		100 961	16 927
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 139 343</b>	<b>11 936 591</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 348 204</b>	<b>12 244 884</b>



## Unik Eiendom AS

<b>Balanse</b>			
	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Annen egenkapital		-2 201 972	-1 216 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 201 972</b>	<b>-1 216 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6,8</b>	<b>-1 201 972</b>	<b>-216 505</b>
<b>GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	315 296	373 874
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>315 296</b>	<b>373 874</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 526 337	5 582 818
Leverandørgjeld		1 536 729	1 535 191
Skyldige offentlige avgifter		774 125	1 393 852
Annen kortsiktig gjeld		397 689	3 575 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 234 880</b>	<b>12 087 515</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 550 176</b>	<b>12 461 389</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 348 204</b>	<b>12 244 884</b>

31.12.2022 / 13.03.2024  
Styret for Unik Eiendom AS

Rolf Bøhn  
Styrets leder

Arsoppgjør 2022

Organisasjonsnr.: 989029223



## Unik Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntekter resultatføres på leveringstidspunktet når varen er levert eller tjenesten utført. Leieinntekter resultatføres løpende.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomiske levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

#### Skatt

Skattekostnadene i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt fratrukket eventuelt bokført utsatt skattefordel. Utsatt skatt er beregnet med 22 % for 2022 og 22% for 2023 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 907 494	3 377 366
Arbeidsgiveravgift	279 433	483 863
Pensjonskostnader	7 907	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	123 993	125 278
Sum	2 318 827	3 986 507

Antall sysselsatte årsverk	4	6
----------------------------	---	---

Selskapet har en fordring på styreleder og aksjonær per 31.12.22 på kr 785 319. Fordring er ikke renteberegnet.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og dette har kommet på plass i løpet av 2023.



Unik Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 3 Skatt

Skattegrunnlaget	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-985 467	986 614
Permanente forskjeller	5 700	2 800
Endring i midlertidige forskjeller	260 193	49 225
Fremført underskudd	-1 700 732	-2 739 371
Skattegrunnlag	-2 420 306	-1 700 732
Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Avvik skatteavsetning tidligere år	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Nominell skattesats i % av resultat før skatt	0,00 %	0,00 %

Midlertidige forskjeller knyttet til	31.12.21	31.12.22	Endring
Varige driftsmidler	21 207	-47 130	68 337
Negativ varereserve	0	0	0
Negativ fordringsreserve	0	-191 856	191 856
Gevinst og tapskonto	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	21 207	-238 986	260 193
Underskudd til framføring	-1 700 732	-2 420 306	719 574
Korreksjonsinntekt til fremføring	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.	-1 679 525	-2 659 292	979 767
Ikke med i beregnet utsatt skatt/skattefordel	-1 679 525	-2 659 292	979 767
Grunnlag utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel 22% / 22%	0	0	0

Selskapet har valgt å ikke bokføre utsatt skattefordel i samsvar med valgdommen for små foretak.

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Patenter	Driftsløsøre, inventar o.l	Transportmidler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	54 500	52 414	527 132	634 046
Tilgang i året	0	37 988	0	37 988
Avgang kostpris	0	0	0	0
Akk. ordinære avskrivninger	32 151	39 549	421 474	493 174
Bokført verdi 31.12.	22 349	50 853	105 658	178 860
Skattemessig verdi 31.12.	22 348	81 938	121 705	225 991
Midlertidige forskjeller	1	-31 085	-16 047	-47 131
Avskrivningssats %	33 %	20 %	24 %	
Årets ordinære avskrivninger	18 165	15 547	111 709	145 421
- Årets salgsgvinnt	0	0	0	0
+ Årets tap	0	0	0	0
Netto resultatført	18 165	15 547	111 709	145 421
Årets saldoavskrivninger	18 167	20 484	38 433	77 084
Endring midlertidige forskjeller	2	4 937	-73 276	-68 337

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel lineært over antatt økonomisk levetid.



## Unik Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2022

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonærer er	Antall	Eierandel
Rolf Bøhn	100	100 % daglig leder / styrets leder
Aksjekapital: 100 stk à 10 000		1 000 000
Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet		

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 31.12.21	1 000 000	0	-1 216 500	-216 500
Årets resultat			-985 467	-985 467
Pr 31.12.22	1 000 000	0	-2 201 967	-1 201 967

### Note 7 Pantstillelser og garantier

Gjeld sikret ved pant	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 673 391	3 759 259
Kassekreditt	2 852 934	1 823 546
Sum	6 526 325	5 582 805

Balanseførte verdier av pantsatte eiendeler	2022	2021
Kundefordringer	3 238 280	3 174 889
Prosjektbeholdning	4 014 784	5 898 356
Sum	7 253 064	9 073 245

### Note 8 Fortsatt drift

Unik Eiendom AS (UE) sitter på 2 betydelige utviklingsprosjekter. 1 bolig prosjekt i Lillestrøm kommune og en bolig/handel eiendom i Drammen Kommune. Potensialet i begge disse kontraktene er store, men fordi markedet for bolig nå er på et bunnnivå, vil det gå minst 3 år før disse prosjektene er realiserbare. UE har også verdier i eiendom på Fetsund og Kongsvinger, så derfor mener styret og daglig leder at det er grunnlag for videre drift.



## Årsregnskap 2022 Unik Eiendom AS

Name

**Bøhn, Rolf**

Date

**2024-03-13**

Identification

 bankID™ Bøhn, Rolf



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



revisjon & rådgivning

Til generalforsamlingen i Unik Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Konklusjon

Vi har revidert Unik Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 985 467. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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 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.

### Presisering av usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapets regnskap for 2022 viser et underskudd på kr 985.467 og en negativ egenkapital på kr 1.201.972. Dette forholdet indikerer at det kan foreligge usikkerhet om fortsatt drift. Vi viser til omtale i note til årsregnskapet. Fortsatt drift er etter vår mening avhengig av forbedret driftsinntjening og/eller tilførsel av langsiktig kapital.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig 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.

Side 1 av 2

HLO revisjon & rådgivning AS

Kirkegata 10 | NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00

Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no



Medlem av Den norske Revisorforening



revisjon & rådgivning

## 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 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 Unik Eiendom AS.

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

## Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Selskapet har gitt lån på kr 785 319 til styrets leder. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Sandefjord, 14. mars 2024  
HLO revisjon & rådgivning AS

  
Trond Gjelstad  
statsautorisert revisor

