



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	21.03.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	202 979	181 827
Sum kostnader		202 979	181 827
Driftsresultat		-202 979	-181 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	4 377 600	2 989 700
Gevinst ved salg aksjer	2		9 922 637
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	7 877 089	5 061 380
Sum finansinntekter		12 254 689	17 973 717
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 806 639	1 409 409
Sum finanskostnader		2 806 639	1 409 409
Netto finans		9 448 050	16 564 309
Ordinært resultat før skattekostnad		9 245 071	16 382 482
Skattekostnad på resultat	4	2 033 916	1 421 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 211 155	14 961 316
Årsresultat		7 211 155	14 961 316
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 211 155	14 961 316
Totalresultat		7 211 155	14 961 316
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		7 211 155	14 961 316
Sum overføringer og disponeringer	5	7 211 155	14 961 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	90 482	2 124 398
Sum immaterielle eiendeler		90 482	2 124 398
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	75 584 063	75 584 063
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	114 171 222	107 523 240
Sum finansielle anleggsmidler		189 755 285	183 107 303
Sum anleggsmidler		189 845 767	185 231 701
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3, 6	4 377 600	2 989 700
Sum fordringer		4 377 600	2 989 700
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6		
Sum omløpsmidler		4 377 600	2 989 700
SUM EIENDELER		194 223 367	188 221 401
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000 000	100 000 000
Overkurs	5	28 149 665	28 149 665
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		128 149 665	128 149 665
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	5	22 172 472	14 961 316
Sum opptjent egenkapital		22 172 472	14 961 316
Sum egenkapital		150 322 136	143 110 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Gjeld til foretak i samme konsern	3, 6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Betalbar skatt	4		24
Kortsiktig konserngjeld	3	43 901 230	38 916 833
Annen kortsiktig gjeld	9		6 193 563
Sum kortsiktig gjeld		43 901 230	45 110 420
Sum gjeld		43 901 230	45 110 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		194 223 367	188 221 401



Resultatregnskap			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	<u>202 979</u>	<u>181 827</u>
Sum driftskostnader		<u>202 979</u>	<u>181 827</u>
Driftsresultat		<u>-202 979</u>	<u>-181 827</u>
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2	4 377 600	2 989 700
Gevinst ved salg aksjer	2	0	9 922 637
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	<u>7 877 089</u>	<u>5 061 380</u>
Sum finansinntekter		<u>12 254 689</u>	<u>17 973 717</u>
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	<u>2 806 639</u>	<u>1 409 409</u>
Sum finanskostnader		<u>2 806 639</u>	<u>1 409 409</u>
Resultat før skattekostnad		<u>9 245 071</u>	<u>16 382 482</u>
Skattekostnad på resultat	4	2 033 916	1 421 166
Årsresultat		<u>7 211 155</u>	<u>14 961 316</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>7 211 155</u>	<u>14 961 316</u>
Sum overføringer	5	<u>7 211 155</u>	<u>14 961 316</u>



Balanse			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	31.12.23	31.12.22
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	90 482	2 124 398
Sum immaterielle eiendeler		<u>90 482</u>	<u>2 124 398</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	75 584 063	75 584 063
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	114 171 222	107 523 240
Sum finansielle anleggsmidler		<u>189 755 285</u>	<u>183 107 303</u>
Sum anleggsmidler		<u>189 845 767</u>	<u>185 231 701</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på foretak i samme konsern	3, 6	4 377 600	2 989 700
Sum fordringer		<u>4 377 600</u>	<u>2 989 700</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 377 600</u>	<u>2 989 700</u>
Sum eiendeler		<u>194 223 367</u>	<u>188 221 401</u>



Balanse			
UNO-X Eiendom Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000 000	100 000 000
Overkurs	5	28 149 665	28 149 665
Sum innskutt egenkapital		128 149 665	128 149 665
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	22 172 472	14 961 316
Sum opptjent egenkapital		22 172 472	14 961 316
Sum egenkapital		150 322 136	143 110 981
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	0	24
Gjeld til foretak i samme konsern	3	43 901 230	38 916 833
Annen kortsiktig gjeld	9	0	6 193 563
Sum kortsiktig gjeld		43 901 230	45 110 420
Sum gjeld		43 901 230	45 110 420
Sum egenkapital og gjeld		194 223 367	188 221 401
Trondheim, 14.03.2024			
_____ Trond Mellingsæter styreleder		_____ Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
_____ Ketil Jøssund Styremedlem		_____ Rolf O. Svendsen Daglig leder	
UNO-X Eiendom Holding AS			Side 3



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Uno-X Eiendom Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Uno-X Eiendom Holding AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Uno-X Eiendom Holding AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: ZYAOM-YMJ8B-TOFBF-4ND3E-JJT66-OPSUE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:50:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZYA0M-YM18B-TOFBF-4ND3E-JJT6B-OPSUE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Resultatregnskap			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	202 979	181 827
Sum driftskostnader		202 979	181 827
Driftsresultat		-202 979	-181 827
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2	4 377 600	2 989 700
Gevinst ved salg aksjer	2	0	9 922 637
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	7 877 089	5 061 380
Sum finansinntekter		12 254 689	17 973 717
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 806 639	1 409 409
Sum finanskostnader		2 806 639	1 409 409
Resultat før skattekostnad		9 245 071	16 382 482
Skattekostnad på resultat	4	2 033 916	1 421 166
Årsresultat		7 211 155	14 961 316
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		7 211 155	14 961 316
Sum overføringer	5	7 211 155	14 961 316



Balanse			
UNO-X Eiendom Holding AS			
	Note	31.12.23	31.12.22
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	90 482	2 124 398
Sum immaterielle eiendeler		<u>90 482</u>	<u>2 124 398</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	75 584 063	75 584 063
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	114 171 222	107 523 240
Sum finansielle anleggsmidler		<u>189 755 285</u>	<u>183 107 303</u>
Sum anleggsmidler		<u>189 845 767</u>	<u>185 231 701</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på foretak i samme konsern	3, 6	4 377 600	2 989 700
Sum fordringer		<u>4 377 600</u>	<u>2 989 700</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 377 600</u>	<u>2 989 700</u>
Sum eiendeler		<u>194 223 367</u>	<u>188 221 401</u>



Balanse			
UNO-X Eiendom Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000 000	100 000 000
Overkurs	5	28 149 665	28 149 665
Sum innskutt egenkapital		<u>128 149 665</u>	<u>128 149 665</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	22 172 472	14 961 316
Sum opptjent egenkapital		<u>22 172 472</u>	<u>14 961 316</u>
Sum egenkapital		<u>150 322 136</u>	<u>143 110 981</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	0	24
Gjeld til foretak i samme konsern	3	43 901 230	38 916 833
Annen kortsiktig gjeld	9	0	6 193 563
Sum kortsiktig gjeld		<u>43 901 230</u>	<u>45 110 420</u>
Sum gjeld		<u>43 901 230</u>	<u>45 110 420</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>194 223 367</u>	<u>188 221 401</u>
Trondheim, 14.03.2024			
_____ Trond Mellingsæter styreleder		_____ Jørn Egil Andreassen Styremedlem	
_____ Ketil Jøssund Styremedlem		_____ Rolf O. Svendsen Daglig leder	
UNO-X Eiendom Holding AS			Side 3



Uno-X Eiendom Holding AS

Utvidet resultatregnskap (OCI)

	2023	2022
Arsresultat	7 211 155	14 961 316
Andre inntekter og kostnader	-	-
Arets totalresultat	7 211 155	14 961 316



Uno-X Eiendom Holding AS

Kontantstrømanalyse 01.01 - 31.12

	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	9 245 071	16 382 482
Gevinst ved salg av aksjer	0	-9 922 637
Effekt av valutakursendringer	0	0
Inntekt på investering i datterselskap	-4 377 600	-2 989 700
Endring i andre tidsavgrensingsposter	7 974 074	31 935 217
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12 841 545	35 405 362
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler i TS og andre foretak	0	-158 438 746
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-158 438 746
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling (+) / utbetaling (-) lån til andre foretak i samme konsern	-12 841 545	264 594 638
Utbetalinger av utbytte	0	-141 561 254
Avdrag gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-12 841 545	123 033 384
Effekt av valutakursendringer på kontanter, kontantekviv.	0	0
Netto endring i kontanter	0	0
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 01.01	0	0
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 31.12	0	0



Noter

Uno-X Eiendom Holding AS

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet til Uno-X Eiendom Holding AS 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 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Uno-X Eiendom Holding AS eies av Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet til Reitan Eiendom er utarbeidet i henhold til full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendom sine hjemmesider, reitaneiendom.no. Uno-X Eiendom Holding AS utarbeider ikke eget konsernregnskap, jfr Regnskapsloven § 3-7 om unntak for morselskap i underkonsern.

SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET

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:

- Investeringseiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Omregning av utenlandsk valuta

A Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

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

B 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendeler, anlegg og utstyr som er beregnet for levering av varer eller administrative formål og som har levetid over ett år. Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Regnskapsført beløp knyttet til utskiftede deler resultatføres. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Tilpasninger utført på leide lokaler balanseføres når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilflyter selskapet som følge av tilpasningene. Kostnader forbundet med å tilbakestille lokaler til sin opprinnelige stand dersom dette er kontraktsfestet inngår i kostprisen på tilpasningene med tilhørende forpliktelse i balansen.

Tomter avskrives ikke. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost, avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid (for leietakertilpasninger forventet leieperiode), som er:

Bygninger og anlegg: 20 år

Inventar: 5 - 20 år

Kontorutstyr og lignende: 5 - 20 år

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp, se avsnitt om verdifall på ikke-finansielle eiendeler.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres netto, under andre (tap)/gevinster, og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

Investeringseiendom

Investeringseiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost, og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet, leiekontraktens lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.



Noter

Uno-X Eiendom Holding AS

Regningsprinsipper - forts.

Investeringseiendom - forts.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Investeringseiendom som er planlagt solgt videre er klassifisert som anleggsmiddel holdt for salg etter IFRS 5.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrøgenerende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Lån og fordringer

Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen og blir foretatt ved anskaffelse.

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.

Kontanter og kontantekvivalenter. Kontantstrømsoppstilling

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

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

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.

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.

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 (fratrukket 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 balansedato.

Utbytte og konsernbidrag

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 regnskapslovs 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.



Noter

Uno-X Eiendom Holding AS

Renskapsprinsipper – forts.

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 insentiver 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 minimumsleie.

Ved utgangen av 2023 har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

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

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig for alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på levertidstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater 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 regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater 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

Selskapet har ikke egne investeringseiendommer pr 31.12.23.

NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet er kontrollert av Reitan Eiendom AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Selskapet hadde to datterselskaper ved inngangen av regnskapsåret. Fullstendig oversikt over datterselskapene finnes i note 2.

Videre 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.



Noter

Uno-X Eiendom Holding AS

Note 1 - Ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

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

	2023	2022
Revisjonshonorarer		
Lovpålagt revisjon	59 125	44 875
Annen bistand	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	59 125	44 875

Note 2 - Datterselskaper

	Anskaffelsesår	Forretnings- kontor	Eier/ stemme andel	Aksje kapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
YX Eiendom Norge AS	2008	Oslo	100,0 %	786 662	71 411 093	2 788 822	71 870 007
Halvorshavn Eiendom AS	2012	Oslo	100,0 %	35 912	4 172 970	217 888	9 874 914
Sum					75 584 063		

Uno-X Eiendom Holding AS har i 2023 mottatt kr 4 377 600 i konsernbidrag fra datterselskapene YX Eiendom Norge AS og Halvorshavn Eiendom AS. Konsernbidraget er i sin helhet inntektsført, og er klassifisert under linjen som heter inntekt på investering i datterselskaper.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	31.12.2023	31.12.2022
Kortsiktig fordring		
YX Eiendom Norge AS	4 080 800	2 844 000
Halvorshavn Eiendom AS	296 800	145 700
Alfaset Utvikling AS	-	-
Reitan Eiendom AS	-	-
Sum	4 377 600	2 989 700

Kortsiktig fordring mot YX Eiendom Norge AS og Halvorshavn Eiendom AS gjelder mottatt konsernbidrag.

	31.12.2023	31.12.2022
Kortsiktig gjeld		
Konsernkontoordning	43 901 230	38 916 833
Rema Etablering A/S	-	6 193 563
Reitan Eiendom AS	-	-
Sum	43 901 230	16 584 516

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig fordring		
Reitan Eiendom AS	106 633 869	100 622 748
Tempokrysset Eiendom AS	7 537 352	6 900 492
Sum	114 171 221	107 523 240

Langsiktig fordring til nærstående parter pr 31.12.23, gjelder i hovedsak lån til morselskapet Reitan Eiendom AS. Det er utarbeidet skriftlig låneavtale, og lånet renteberegnes på markedsmessige vilkår. Fordringen mot Tempokrysset Eiendom AS er tidligere år nedskrevet med kr 4 000 000.



Noter	
Uno-X Eiendom Holding AS	

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad:	2023	2022
Skatteeffekt konsernbidrag	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	2 033 916	1 421 166
Skattekostnad ordinært resultat	2 033 916	1 421 166

Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	9 245 071	16 382 482
Permanente forskjeller	-	-9 922 637
Endring midlertidige forskjeller	-	-16 116 200
Endring underskudd til framføring	-9 245 071	9 656 355
Avgitt konsernbidrag	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-	-

Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	-	-
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2023	2022
Avsetninger	-	0	0
Avsetning tap på fordring	-4 000 000	-	-4 000 000
Underskudd til framføring	-9 245 071	-411 284	-9 656 355
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	-13 245 071	-411 284	-13 656 355
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	-	-	4 000 000
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	-411 284	-9 656 355	

Utsatt skattefordel, 22%	2 033 916	-90 482	-2 124 398
--------------------------	-----------	---------	------------

Note 5 - Egenkapital

Tall i NOK	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt Annen		Sum
			egenkapital	Egenkapital	
Pr 31.12.22	100 000 000	28 149 665	-	14 961 316	143 110 981
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	7 211 155	7 211 155
Pr 31.12.23	100 000 000	28 149 665	-	22 172 471	150 322 136

i 2022 ble saldo på annen innskutt egenkapital på kr. 586 411 overført til overkursen. Ved en inkurie ble ikke fjorårets egenkapitalnote oppdatert med denne posteringen. Tall pr. 31.12.22 i denne noten er korrigert.



Noter	
Uno-X Eiendom Holding AS	

Note 6 Finansielle instrumenter etter kategori

Følgende prinsipper for etterfølgende måling av finansielle instrumenter har blitt anvendt for finansielle instrumenter i balansen:

Pr. 31. desember 2023	Eiendeler til virkelig verdi		Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
	Utlån og fordringer	over resultatet			
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	118 548 821	-	-	-	118 548 821
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
Sum	118 548 821	-	-	-	118 548 821

Forpliktelses	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet		Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
	Utlån og fordringer	over resultatet			
Forpliktelses					
Lån	-	-	-	43 901 230	43 901 230
Derivater	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	-	-	-
Sum	-	-	-	16 584 516	16 584 516

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

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

Pr. 31. desember 2022	Eiendeler til virkelig verdi		Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
	Utlån og fordringer	over resultatet			
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	110 512 940	-	-	-	110 512 940
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
Sum	110 512 940	-	-	-	110 512 940

Forpliktelses	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet		Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelses til amortisert kost	Sum
	Utlån og fordringer	over resultatet			
Forpliktelses					
Lån	-	-	-	45 110 396	45 110 396
Derivater	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	-	-	-
Sum	-	-	-	16 584 516	16 584 516



Noter

Uno-X Eiendom Holding AS

Note 7 Finansielle instrumenter - risikoenponering

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko (markedsrisiko), kredittrisiko 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 konsernmintert mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm og resultat.

Kredittrisiko

Kredittrisiko 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.

Note 8 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 1.000 aksjer à kr 100.000,-. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett. Selskapet ble stiftet den 3. desember 2008, og selskapet eies 100% av Reitan Eiendom AS.

Note 9 - Transaksjoner med nærstående parter

Aksjene i Uno-X Eiendom Holding Danmark A/S ble solgt til REMA Etablering A/S i desember 2020. I forbindelse med salget ble det bokført en avsetning for en garantiforpliktelse på kr 16 116 200. Endelig avregning er gjennomført i 2022, og ga en regnskapsmessig gevinst i selskapsregnskapet for 2022 på kr 9 922 637. Uno-X Eiendom Holding AS var skyldig Rema Etablering A/S kr 6 193 563 etter avregningen, og ble bokført som gjeld mot Rema Etablering A/S pr 31.12.2022. Gjelden til REMA Etablering A/S ble gjort opp i sin helhet i 2023.

Note 10 Hendelser etter balansedato

Det er ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.