



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 849 474  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLERØY UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dikeveien 46  
1661 ROLVSØY

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Terje René Holmskau  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	16 875	22 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 875</b>	<b>22 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 875</b>	<b>-22 174</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		131 051	64 291
Annen rentekostnad		14 281	13 471
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 332</b>	<b>77 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 322</b>	<b>-77 762</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	3	4 437 662	2 594 098
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 552	2 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 552	2 154
Sum omløpsmidler		4 462 214	2 596 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 462 214</b>	<b>2 596 252</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	300 000	300 000
Overkurs		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		-9 945	-9 945
Sum innskutt egenkapital		590 055	590 055
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		335 983	173 785
Sum opptjent egenkapital		-335 983	-173 785
Sum egenkapital	2	254 072	416 270
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 008 842	1 741 106
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 008 842</b>	<b>1 741 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 008 842</b>	<b>1 741 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 199 301	438 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 199 301</b>	<b>438 876</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 208 142</b>	<b>2 179 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 462 214</b>	<b>2 596 252</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 512142

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 849 474  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLERØY UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dikeveien 46  
1661 ROLVSØY

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Terje René Holmskau  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024

---

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: 920 849 474  
ULLERØY UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	16 875	22 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 875</b>	<b>22 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 875</b>	<b>-22 174</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		131 051	64 291
Annen rentekostnad		14 281	13 471
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 332</b>	<b>77 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 322</b>	<b>-77 762</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>



Organisasjonsnr: 920 849 474  
ULLERØY UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	3	4 437 662	2 594 098
-----------	---	-----------	-----------

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

		24 552	2 154
--	--	--------	-------

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

		24 552	2 154
--	--	--------	-------

Sum omløpsmidler		4 462 214	2 596 252
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 462 214	2 596 252
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	300 000	300 000
--------------	---	---------	---------

Overkurs		300 000	300 000
----------	--	---------	---------

Annen innskutt egenkapital		-9 945	-9 945
----------------------------	--	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		590 055	590 055
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Udekket tap		335 983	173 785
-------------	--	---------	---------

Sum opptjent egenkapital		-335 983	-173 785
--------------------------	--	----------	----------

Sum egenkapital	2	254 072	416 270
-----------------	---	---------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	5	3 008 842	1 741 106
------------------------	---	-----------	-----------

Sum annen langsiktig gjeld		3 008 842	1 741 106
----------------------------	--	-----------	-----------

Sum langsiktig gjeld		3 008 842	1 741 106
----------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	5	1 199 301	438 876
-----------------	---	-----------	---------

Sum kortsiktig gjeld		1 199 301	438 876
----------------------	--	-----------	---------



Sum gjeld	4 208 142	2 179 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 462 214	2 596 252



Organisasjonsnr: 920 849 474  
ULLERØY UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## Resultatregnskap

Ullerøy Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	16 875	22 174
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 875</b>	<b>22 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 875</b>	<b>-22 174</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		131 051	64 291
Annen rentekostnad		14 281	13 471
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-145 322</b>	<b>-77 762</b>
Resultat før skattekostnad		-162 198	-99 936
<b>Resultat</b>		<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2</b>	<b>-162 198</b>	<b>-99 936</b>



**Balanse**

Ullerøy Utvikling AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekt i produksjon	3	4 437 662	2 594 098
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 552	2 154
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 462 214</b>	<b>2 596 252</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 462 214</b>	<b>2 596 252</b>



## Balanse

Ullerøy Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	300 000	300 000
Overkurs		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		-9 945	-9 945
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>590 055</b>	<b>590 055</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-335 983	-173 785
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-335 983</b>	<b>-173 785</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>254 072</b>	<b>416 270</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 008 842	1 741 106
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 008 842</b>	<b>1 741 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 199 301	438 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 199 301</b>	<b>438 876</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 208 142</b>	<b>2 179 982</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 462 214</b>	<b>2 596 252</b>

Fredrikstad, 30.04.2024  
Styret i Ullerøy Utvikling AS

Terje René Holmskau  
styreleder

Hans Talberg Olseng  
styremedlem

Geir Nielsen  
styremedlem



## Ullerøy Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Varebeholdninger

Lager av varer verdsettes til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel tilvirkningskost.

#### Skatt

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

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



## Ullerøy Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ikke ansatte.

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

### Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2023	300 000	300 000	-9 945	-173 785	416 270
Årets resultat	0	0	0	-162 198	-162 198
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>-9 945</b>	<b>-335 983</b>	<b>254 072</b>

### Note 3 Varelager

Bokført varelager vedrører tomteutvikling/boligprosjekt under utvikling.

Balanseført verdi per 31.12.23 er kr 4.437.662 og økning i balanseført verdi i 2023 er kr 1.843.564.

### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 300.000 består av 300 aksjer à kr. 1.000.

#### Aksjeeiere

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Holmskau Prosjekt AS	200	66,7 %
Moith AS	100	33,3 %
<b>Totalt</b>	<b>300</b>	<b>100,0 %</b>

Selskapet er en del av Holmskau Eiendom AS Konsern, med forretningsadresse Dikeveien 46, 1661 Rolvsøy.

Der kan konsernregnskapet som inkluderer Ullerøy Utvikling AS fås utlevert.



## Ullerøy Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 Mellomvær med selskap i samme konsern m.v.:

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	-605 458	-431 641	-2 757 191	-1 503 736
Andre nærstående parter	0	0	-251 651	-237 370

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2023	2022
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-345 928	-183 730
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-345 928</b>	<b>-183 730</b>
Utsatt skattefordel	-76 104	-40 421
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	76 104	40 421
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	<b>76 104</b>	<b>40 421</b>
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>