



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 271 252
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ULLANDHAUG EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Solaveien 88 4316 SANDNES

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:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Halvard Peter Kvisgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.09.2025

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, 01.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 988	5 742
Annen driftsinntekt		180 000	180 000
Sum inntekter		185 988	185 742
Kostnader			
Varekostnad		21 931	5 785 391
Annen driftskostnad		410 023	458 639
Sum kostnader		431 954	6 244 030
Driftsresultat		-245 966	-6 058 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		631 166	725 375
Annen finansinntekt			37 157 195
Sum finansinntekter		631 166	37 882 570
Annen rentekostnad		398 886	317 827
Annen finanskostnad			37 157 195
Sum finanskostnader		398 886	37 475 022
Netto finans		232 279	407 548
Resultat før skattekostnad		-13 687	-5 650 739
Skattekostnad på resultat			-228 537
Årsresultat		-13 687	-5 422 202
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 687	-5 422 202
Totalresultat		-13 687	-5 422 202
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-13 687	-5 422 202
Sum overføringer og disponeringer		-13 687	-5 422 202



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		14 617 098	13 504 472
Sum finansielle anleggsmidler		14 617 098	13 504 472
Sum anleggsmidler		14 617 098	13 504 472
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		8 227 237	8 227 237
Fordringer			
Kundefordringer			2 992
Andre kortsiktige fordringer		1 269 679	654 673
Sum fordringer		1 269 679	657 665
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		660 517	898 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 517	898 374
Sum omløpsmidler		10 157 433	9 783 276
SUM EIENDELER		24 774 530	23 287 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 350 000	1 350 000
Overkurs		1 434 705	1 434 705
Sum innskutt egenkapital		2 784 705	2 784 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 397 381	3 383 692
Sum opptjent egenkapital		-3 397 381	-3 383 692
Sum egenkapital		-612 676	-598 987
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		21 432 641	13 504 472
Sum annen langsiktig gjeld		21 432 641	13 504 472
Sum langsiktig gjeld		21 432 641	13 504 472
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		690 506	700 104
Annen kortsiktig gjeld		3 264 061	9 682 159
Sum kortsiktig gjeld		3 954 567	10 382 263
Sum gjeld		25 387 207	23 886 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 774 531	23 287 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 758248

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 271 252
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLANDHAUG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Solaveien 88
4316 SANDNES

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Halvard Peter Kvisgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.09.2025

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, 30.09.2025



Organisasjonsnr: 991 271 252
ULLANDHAUG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 988	5 742
Annen driftsinntekt		180 000	180 000
Sum inntekter		185 988	185 742
Kostnader			
Varekostnad		21 931	5 785 391
Annen driftskostnad		410 023	458 639
Sum kostnader		431 954	6 244 030
Driftsresultat		-245 966	-6 058 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		631 166	725 375
Annen finansinntekt			37 157 195
Sum finansinntekter		631 166	37 882 570
Annen rentekostnad		398 886	317 827
Annen finanskostnad			37 157 195
Sum finanskostnader		398 886	37 475 022
Netto finans		232 279	407 548
Resultat før skattekostnad		-13 687	-5 650 739
Skattekostnad på resultat			-228 537
Årsresultat		-13 687	-5 422 202
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 687	-5 422 202
Totalresultat		-13 687	-5 422 202
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-13 687	-5 422 202
Sum overføringer og disponeringer		-13 687	-5 422 202



Organisasjonsnr: 991 271 252
ULLANDHAUG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 14 617 098 13 504 472

Sum finansielle anleggsmidler 14 617 098 13 504 472

Sum anleggsmidler 14 617 098 13 504 472

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 8 227 237 8 227 237

Fordringer

Kundefordringer 2 992

Andre kortsiktige fordringer 1 269 679 654 673

Sum fordringer 1 269 679 657 665

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 660 517 898 374

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 660 517 898 374

Sum omløpsmidler 10 157 433 9 783 276

SUM EIENDELER 24 774 530 23 287 748

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 350 000 1 350 000

Overkurs 1 434 705 1 434 705

Sum innskutt egenkapital 2 784 705 2 784 705

Opptjent egenkapital

Udekket tap 3 397 381 3 383 692

Sum opptjent egenkapital -3 397 381 -3 383 692

Sum egenkapital -612 676 -598 987

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	21 432 641	13 504 472
Sum annen langsiktig gjeld	21 432 641	13 504 472
Sum langsiktig gjeld	21 432 641	13 504 472
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	690 506	700 104
Annen kortsiktig gjeld	3 264 061	9 682 159
Sum kortsiktig gjeld	3 954 567	10 382 263
Sum gjeld	25 387 207	23 886 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 774 531	23 287 748



Organisasjonsnr: 991 271 252
ULLANDHAUG EIENDOM 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.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Vassbotnen 11a Forus, 4313 Sandnes
Postboks 8015, 4068 Stavanger

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ullandhaug Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullandhaug Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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. Innholdet i revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 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 avvike 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.

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



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

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

Stavanger, 24. september 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Stig Tore Strand
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: T36EO-8J561-9PTUG-JHG3N-COT11-68DIR



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."

Stig Tore Strand

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-756562

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-09-24 11:46:52 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: Tj6EO-8J561-9PTUG-JHG3N-CO171-68DIR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Ullandhaug Eiendom AS Resultatregnskap

			2023
	Note	2024	Omarbeidet
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		5 988	5 742
Annen driftsinntekt		180 000	180 000
Sum driftsinntekter		<u>185 988</u>	<u>185 742</u>
Driftskostnader			
Prosjektkostnader	2	21 931	5 785 392
Annen driftskostnad	3	410 023	458 640
Sum driftskostnader		<u>431 954</u>	<u>6 244 032</u>
Driftsresultat		<u>-245 966</u>	<u>-6 058 290</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	631 166	37 882 570
Annen finanskostnad	4	398 886	37 475 022
Netto finansposter		<u>232 280</u>	<u>407 548</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-13 686</u>	<u>-5 650 742</u>
Skattekostnad på resultat	5	0	-228 537
Årsresultat		<u>-13 686</u>	<u>-5 422 205</u>
Disponeringer			
Overført til udekket tap	7	-13 686	-5 422 205
Sum disponeringer		<u>-13 686</u>	<u>-5 422 205</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 29C92-PM0G-N3C9K-4TUTY-AEYTT-697ZP



Ullandhaug Eiendom AS

Balanse 31.12

	Note	2024	2023 Omarbeidet
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	14 617 098	13 504 472
Omløpsmidler			
Prosjektbeholdning	2	8 227 237	8 227 237
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	2 992
Andre fordringer		1 269 679	654 673
Sum fordringer		<u>1 269 679</u>	<u>657 665</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 517	898 374
Sum omløpsmidler		<u>10 157 433</u>	<u>9 783 276</u>
Sum eiendeler		<u>24 774 534</u>	<u>23 287 748</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 29C92-PM0G-N3C9K-4TUTY-AEYTT-697ZP



Ullandhaug Eiendom AS
Balanse 31.12

	Note	2024	2023 Omarbeidet
EGENKAPITAL OG GJELD			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	1 350 000	1 350 000
Overkurs	7	1 434 705	1 434 705
Sum innskutt egenkapital		2 784 705	2 784 705
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	7	-3 397 378	-3 383 694
Sum opptjent egenkapital		-3 397 378	-3 383 694
Sum egenkapital		-612 673	-598 989
GJELD			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 432 641	13 504 472
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		690 506	700 106
Annen kortsiktig gjeld	8	3 264 061	9 682 159
Sum kortsiktig gjeld		3 954 567	10 382 265
Sum gjeld		25 387 207	23 886 737
Sum egenkapital og gjeld		24 774 534	23 287 748

Sandnes, 22.09.2025

Halvard Peter Kvisgaard
Styreleder

Kjetil Moen
Styremedlem

Dag Morten Høiland
Styremedlem

Paal-Christian Hansen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 29C92-PM0G-N3C9K-4TUTY-AEYTT-697ZP



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter - anleggskontrakt

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som pålopte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Byggelånsrenter inngår i prosjektkostnaden. Der tomtekostnaden er vesentlig ved beregning av fremdrift, holdes denne utenfor beregningen av fremdrift. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnende tapet umiddelbart.

I balansen er opptjent ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer.

Prosjekt under utførelse

Prosjektbeholdningen består av aktiverte prosjektkostnader for ikke-solgte leiligheter og tomt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert eller som omlopsmidler. Fordringer klassifiseres som omlopsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Det gjøres fradrag for påregnelig tap.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet. Det utarbeides ikke konsernregnskap etter unntaksregel for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Korreksjon av sammenligningstall

Korrigerer av tidligere års feil føres over egenkapitalen, med omarbeiding av sammenligningstall. Dersom feilen vedrører regnskapsår forut for sammenligningsperioden, føres korrigeringen mot egenkapitalen i inngående balanse i sammenligningsperioden.

Note 2 - Prosjektbeholdning

Selskapets prosjektbeholdning består av tomt, opsjonstomt og aktiverte prosjektkostnader, total bokført verdi kr. 8 227 237. Ved utgangen av regnskapsåret gjenstår én leilighet som ikke er solgt. Beholdningen er vurdert til kostpris i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak.

I 2023 ble prosjektbeholdningen nedskrevet med kr. 5 797 334 som følge av at selskapet ikke har lykket med å få omregulert eiendommen i Nov 37-3 AS fra offentlig formål til privat formål.

Penneo Dokumentnøkkel: 29C92-PM0G-N3C9K-4TUTY-AEYTT-697ZP



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 3 - Godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt styrehonorar. Det er ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelse til aksjeeiere i selskapet.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende</i>	2024	2023
Revisjon	94 063	55 000
Andre tjenester	28 750	10 000

Note 4 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Nov 37-3 AS	Hafslund	69 %	-11 424	1 898 512	14 617 098

Aksjene i Nov 37-3 AS ble ervervet i 2021. Anskaffelseskosten er en betinget sum og kan bli justert etter avtalte vilkår iht. kjøpskontrakt. Iht. avtale inngått ved kjøp av aksjene er kjøpesum KPI-justert, i 2024 beregnet til kr. 1 112 626.

Det er inngått en avtale om videresalg av aksjene i Nov 37-3 AS under forutsetning om at eiendommen senest innen 31.12.2029 blir omregulert til en kombinasjon av bolig og offentlig tjenesteyting, alternativt omregulert til kun boligformål. Dersom man ikke lykkes med en slik omregulering, har ny kjøper rett til å terminere videresalgsavtalen.

I 2023 ble det gjennomført en nedskrivning av bokført verdi av aksjene med totalt kr. 34 867 196. Bakgrunnen for nedskrivningen er at man pt. ikke har lyktes med en omregulering av eiendommen eid av Nov 37-3 AS, noe som medfører at det er knyttet usikkerhet til verdien av aksjene. Bokført verdi av selgerkreditten mot Nov Holding AS ble i 2023 redusert tilsvarende.

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0 -	228 537
Årets totale skattekostnad	0 -	228 537

Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	- 13 687 -	5 650 742
Permanente forskjeller	0	6 933
Endring i midlertidige forskjeller	0 -	250 000
Alminnelig inntekt	- 13 687 -	5 893 809
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Varebeholdning	- 4 758 538 -	4 758 538
Sum	- 4 758 538 -	4 758 538
Akkumulert fremførbart underskudd	- 110 159 -	96 472
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	- 4 868 697 -	4 855 010

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	- 1 071 113 -	1 068 102
--	---------------	-----------

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Penneo Dokumentnr: 29C92-PM0G-N3C9K-4TUIY-AEYTT-697ZP



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Kruse Smith AS	1 500	300	450 000
Nov Holding AS	1 500	300	450 000
REBUS Sør-Vest AS	1 500	300	450 000
Sum	4 500		1 350 000

Alle aksjer har like rettigheter.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital per 01.01	1 350 000	1 434 705 -	2 449 531	335 174
Korrigerings tidligere års feil	0	0 -	934 163 -	934 163
Egenkapital per 01.01 korrigert	1 350 000	1 434 705 -	3 383 694 -	598 989
Årets resultat	0	0 -	13 686 -	13 686
Egenkapital per 31.12	1 350 000	1 434 705 -	3 397 378 -	612 673

Per balansedagen har selskapet en negativ bokført egenkapital. Styrets handleplikt etter aksjeloven er derfor inntruffet. Det foreligger imidlertid merverdier i selskapets prosjektbeholdning gjennom at det er inngått en avtale om salg av en leilighet med avtalt oppgjør og overtakelse senest innen 31.12.2029. Styret vurderer at selskapet samlet sett har en underliggende positiv verdjustert egenkapital.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Ved fremtidig likviditetsbehov vil aksjonærene tilføre selskapet nødvendig kapital.

Korrigerings av tidligere års feil

Inntektsføring fra salg av en leilighet i 2022 er korrigert, dette basert på en vurdering som tilsier at vilkårene for inntektsføring ikke er oppfylt.

Opparbeidelseskostnader relatert til leiligheten er derfor balanseført som eiendel under regnskapslinjen for *Prosjektbeholdning*. Sammenligningstallene i resultatregnskapet og balanseoppstillingen er korrigert i henhold til NRS 8. Se under for detaljer.

	2023 Rapportert	Korrigerings	2023 Omarbeidet
Ordinært resultat før skatt	- 5 650 742	0 -	5 650 742
Skattekostnad på ordinært resultat		0 -	228 537 -
Årsresultat	- 5 650 742	228 537 -	5 422 205

Anleggsmidler	13 504 472	0	13 504 472
Prosjektbeholdning	644 149	7 583 088	8 227 237
Kundefordringer	9 076 721 -	9 073 729	2 992
Andre fordringer	98 195	556 478	654 673
Bankinnskudd, kontanter og lignende	898 374	0	898 374
Omløpsmidler	10 717 439 -	934 163	9 783 276
Eiendeler	24 221 911 -	934 163	23 287 748
Udekket tap	- 2 449 531 -	934 163 -	3 383 694
Egenkapital	335 174 -	934 163 -	598 989
Gjeld	23 886 737	0	23 886 737
Egenkapital og gjeld	24 221 911 -	934 163	23 287 748

Penneo Dokumentnøkkel: 29C92-PM0G-N3C9K-4TUIY-AEYIT-697ZP



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 - Spesifikasjon av gjeldsposter

	2024	2023
<i>Annen kortsiktig gjeld består av:</i>		
Avsetning produksjonskostnad	3 264 061	3 265 376
<i>Gjeld til aksjonærer:</i>		
Gjeld til Kruse Smith AS	0	2 402 574
Gjeld til Nov Holding AS	0	1 542 031
Gjeld til Rebus Sør-Vest AS	0	2 472 178
Sum annen kortsiktig gjeld	3 264 061	9 682 159
<i>Øvrig langsiktig gjeld består av:</i>		
Selgerkreditt kjøp av Nov 37-3 AS	14 617 097	13 504 472
<i>Gjeld til aksjonærer:</i>		
Gjeld til Kruse Smith AS	2 551 878	0
Gjeld til Nov Holding AS	1 637 858	0
Gjeld til Rebus Sør-Vest AS	2 625 807	0
Sum øvrig langsiktig gjeld	21 432 641	13 504 472

Selgerkreditten er mot Nov Holding AS ifm. kjøp av aksjene i Nov 37-3 AS. Selgerkreditten vil KPI-justeres årlig frem til oppgjøret av selgerkreditten finner sted iht. avtale. Gjelden er klassifisert som langsiktig gjeld da det er betingelser og usikkerhet knyttet til oppgjørstidspunkt.

Gjeld til aksjonærer er renteberegnet.

Penneo Dokumentnøkkel: 29C92-PM0G-N3C9K-4TUTY-AEYTT-697ZP



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."

Paal-Christian Hansen

Styremedlem

På vegne av: Ullandhaug Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1544571

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-09-22 15:26:11 UTC



QES



Kjetil Moen

Styremedlem

På vegne av: Ullandhaug Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-92151

IP: 144.177.xxx.xxx

2025-09-22 15:26:32 UTC



QES



Halvard Peter Kvisgaard

Styreleder

På vegne av: Ullandhaug Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-818554

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-09-22 17:22:52 UTC



QES



Dag Morten Høiland

Styremedlem

På vegne av: Ullandhaug Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-1094810

IP: 65.181.xxx.xxx

2025-09-23 06:35:59 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 29C92-PM0G-N3C9K-4TU1Y-AEYTT-697ZP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.