



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Dag Morten Høiland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### 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, 13.09.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	9 074 225	
Annen driftsinntekt	2	180 000	180 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 254 225</b>	<b>180 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	1	6 774 023	
Annen driftskostnad	3	227 884	530 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 001 907</b>	<b>530 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 252 318</b>	<b>-350 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		590 113	
Annen renteinntekt		4 464	4 510
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>594 577</b>	<b>4 510</b>
Annen rentekostnad		-1 009 744	1 312 619
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 009 744</b>	<b>1 312 619</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 604 321</b>	<b>-1 308 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 856 638</b>	<b>-1 658 472</b>
Skattekostnad på resultat	4	576 974	-38 378
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 279 664	
Overført fra annen egenkapital			-1 620 094



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		3 279 664	-1 620 094



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	48 371 668	44 505 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>48 371 668</b>	<b>44 505 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 371 668</b>	<b>44 505 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1	<b>6 488 719</b>	<b>13 870 128</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 073 729	35 940
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 073 729</b>	<b>35 940</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	516 242	268 937
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>516 242</b>	<b>268 937</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 078 690</b>	<b>14 175 005</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 450 358</b>	<b>58 680 005</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	1 350 000	1 350 000
Overkurs	5	1 434 705	1 434 705
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 784 705</b>	<b>2 784 705</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	5	3 201 211	-78 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 201 211</b>	<b>-78 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 985 916</b>	<b>2 706 251</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	48 371 668	45 684 383
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 371 668</b>	<b>45 684 383</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 371 668</b>	<b>45 684 383</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	693 981	741 966
Betalbar skatt	4	576 974	
Kortsiktig konserngjeld	8, 10	5 307 758	5 138 273
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	3 514 061	4 409 130
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 092 774</b>	<b>10 289 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 464 442</b>	<b>55 973 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 450 358</b>	<b>58 680 005</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 614193

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Dag Morten Høiland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### 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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 991 271 252  
ULLANDHAUG EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	9 074 225	
Annen driftsinntekt	2	180 000	180 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 254 225</b>	<b>180 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	1	6 774 023	
Annen driftskostnad	3	227 884	530 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 001 907</b>	<b>530 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 252 318</b>	<b>-350 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		590 113	
Annen renteinntekt		4 464	4 510
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>594 577</b>	<b>4 510</b>
Annen rentekostnad		-1 009 744	1 312 619
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 009 744</b>	<b>1 312 619</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 604 321</b>	<b>-1 308 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	576 974	-38 378
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 279 664	
Overført fra annen egenkapital			-1 620 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>



Organisasjonsnr: 991 271 252  
ULLANDHAUG EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 48 371 668 44 505 000

Sum finansielle anleggsmidler 48 371 668 44 505 000

Sum anleggsmidler 48 371 668 44 505 000

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 1 6 488 719 13 870 128

##### Fordringer

Kundefordringer 9 073 729 35 940

Sum fordringer 9 073 729 35 940

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 7 516 242 268 937

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 516 242 268 937

Sum omløpsmidler 16 078 690 14 175 005

SUM EIENDELER 64 450 358 58 680 005

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 5 1 350 000 1 350 000

Overkurs 5 1 434 705 1 434 705

Sum innskutt egenkapital 2 784 705 2 784 705

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 3 201 211 -78 453

Sum opptjent egenkapital 3 201 211 -78 453

Sum egenkapital 5 985 916 2 706 251

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	8	48 371 668	45 684 383
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 371 668</b>	<b>45 684 383</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 371 668</b>	<b>45 684 383</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	693 981	741 966
Betalbar skatt	4	576 974	
Kortsiktig konserngjeld	8, 10	5 307 758	5 138 273
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	3 514 061	4 409 130
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 092 774</b>	<b>10 289 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 464 442</b>	<b>55 973 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 450 358</b>	<b>58 680 005</b>



Organisasjonsnr: 991 271 252  
ULLANDHAUG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



# Årsregnskap 2022

## Ullandhaug Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 271 252





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Ullandhaug Eiendom AS</b>			
	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt	1	9 074 225	0
Annen driftsinntekt	2	180 000	180 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 254 225</b>	<b>180 000</b>
Prosjektkostnad	1	6 774 023	0
Annen driftskostnad	3	227 884	530 363
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 001 907</b>	<b>530 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 252 318</b>	<b>-350 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		590 113	0
Annen renteinntekt		4 464	4 510
Annen rentekostnad		1 009 744	-1 312 619
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 604 321</b>	<b>-1 308 109</b>
Resultat før skattekostnad		3 856 638	-1 658 472
Skattekostnad på resultat	4	576 974	-38 378
<b>Resultat</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 279 664	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 620 094
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 279 664</b>	<b>-1 620 094</b>

Ullandhaug Eiendom AS

Side 2





<b>Balanse</b>			
<b>Ullandhaug Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Investeringer i datterselskap	6	48 371 668	44 505 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>48 371 668</b>	<b>44 505 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 371 668</b>	<b>44 505 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjektbeholdning	1	6 488 719	13 870 128
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 073 729	35 940
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 073 729</b>	<b>35 940</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	516 242	268 937
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 078 690</b>	<b>14 175 005</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>64 450 358</b>	<b>58 680 005</b>

Ullandhaug Eiendom AS

Side 3





<b>Balanse</b>			
<b>Ullandhaug Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	1 350 000	1 350 000
Overkurs	5	1 434 705	1 434 705
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 784 705</b>	<b>2 784 705</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	3 201 211	-78 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 201 211</b>	<b>-78 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 985 916</b>	<b>2 706 251</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	48 371 668	45 684 383
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 371 668</b>	<b>45 684 383</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	693 981	741 966
Betalbar skatt	4	576 974	0
Gjeld til aksjonærer	8, 10	5 307 758	5 138 273
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	3 514 061	4 409 130
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 092 774</b>	<b>10 289 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 464 442</b>	<b>55 973 753</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 450 358</b>	<b>58 680 005</b>
Stavanger, 29.06.2023 Styret i Ullandhaug Eiendom AS			
_____ Dag Morten Høiland Styreleder		_____ Tor Arne Birkeland Styremedlem	
_____ Nils Christian Ravnaas Styremedlem		_____ Bjarne Grannes Styremedlem	
<b>Ullandhaug Eiendom AS</b>			<b>Side 4</b>





Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, mens periodiseringen i regnskapet følger reglene for øvrige foretak.

### Salgsinntekter - anleggskontrakt

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet tofalkostnad. Byggelånsrenter inngår i prosjektkostnaden. Der tomtekostnad 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 beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjent ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld.

### 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 varekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler 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 untaksregel 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 netto grunnlaget. 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).





Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 1 Anleggskontrakter og prosjektbeholdning

Resultatposter vedrørende prosjekter	2022	2021
Inntekt	9 074 225	0
Kostnad	7 583 088	0
<b>Netto</b>	<b>1 491 137</b>	<b>0</b>

Prosjektene består av oppføring og salg av leiligheter, det er 100 % salgsgrad i prosjektet. Det er ingen leiligheter igjen pr. 31.12.2022

Prosjektbeholdningen består av tomt, opsjonstomt og aktiverte prosjektkostnader, bokført verdi kr 6 488 719

## Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

Navn	Antall	Pålydende	Eierandel	Stemmeandel
Solon Sørvest AS	1 500	300	33,33 %	33,33 %
Nov Holding AS	1 500	300	33,33 %	33,33 %
Rema Etablering Sørvest AS	1 500	300	33,33 %	33,33 %

Alle aksjer har like rettigheter. Styremedlem Bjørne Grannes eier indirekte 11,1 % av aksjene

Det er inngått en leieavtale med Bjørne Grannes om utleie av leilighet.

Markedsmessig leie er fastsatt og meldepliktig avtale er sendt til Foretaksregisteret iht aksjeloven § 3-8.

Inntektsført leie av leiligheter	2022	2021
Sum	180 000	180 000

## Note 3 Ansatte, honorar mv.

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapets ledelse.

Det er ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelse til aksjeiere eller andre ledende personer i selskapet.

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

### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:	2022	2021
Revisjon	37 500	12 500
Skattemessig bistand	0	0
Attestasjonsoppdrag	0	0
Andre tjenester	17 447	43 750
<b>Sum godtgjørelse til revisor inkl mva</b>	<b>54 947</b>	<b>56 250</b>

Honorar til samarbeidende advokatkontor 17 447 36 100

## Note 4 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:

	2022	2021
Resultat før skatt	3 856 638	-1 658 472
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	973 737	0
Endring underskudd til fremføring	-2 207 765	1 658 472
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2 622 610</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt	576 974	0
Endring utsatt skatt	0	-38 378
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>576 974</b>	<b>-38 378</b>

Utsatt skatt/skattefordel 2022 2021

Tilvirkningskontrakt	0	0
Prosjektbeholdning	0	1 038 806
Andre avsetninger for forpliktelser	-250 000	-315 069
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-250 000</b>	<b>723 737</b>
Underskudd til fremføring	0	-2 207 765
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	250 000	1 484 029
<b>Grunnlag for utsatt skatt/-skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skatt 22 %	0	0
<b>Utsatt skatt 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.	1 350 000	1 434 705	-78 454	2 706 251
Periodens resultat	0	0	3 279 664	3 279 664
Egenkapital pr. 31.12.	1 350 000	1 434 705	3 201 210	5 985 916

## Note 6 Datterselskap

Aksjer og andeler ført under anleggsmidler	Forretningsadresse	Stemme- og eierandeler i %	Anskaffelseskost.	Inngå. balanse 01.01.	Tilgang/ avgang	Res fra datter	Egenkapital datter	Utg. Balanse pr. 31.12.	Herav merverdi
<b>Datterselskap</b>									
Nov 37-3 AS	Hafrsfjord	69 %	44 505 000	44 505 000	3 866 668	611 548	1 899 818	48 371 668	46 471 850
						611 548		48 371 668	

Aksjene i Nov 37-3 AS ble kjøpt i 2021.

Anskaffelseskosten er en betinget sum og kan bli redusert etter avtalte vilkår iht. kjøpskontrakt.

Det er inngått en avtale om videre salg av aksjene, under forutsetningen av at eiendommen blir omregulert til formålet bolig. Dersom den ikke blir det, har ny kjøper rett til å terminere avtalen om kjøp av aksjene/videre salgsavtalen. Dersom en slik terminering finner sted, vil kjøpesummen til aksjene bli redusert til 37 260 000 iht. avtale. Dersom kjøpesummen som oppnås er lavere enn det, vil det faktiske beløpet bli endelig kjøpesum for aksjene.

## Note 7 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	0	0

## Note 8 Gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

	2022	2021
Forskuddsbetalinger	0	100 000
Avsetning prosjektkostnad	3 514 061	4 309 130
<b>Sum</b>	<b>3 514 061</b>	<b>4 409 130</b>

Øvrig langsiktig gjeld består av:

	2022	2021
Selgerkreditt kjøp av NOV 37-3 AS	48 371 668	45 684 383
<b>Sum</b>	<b>48 371 668</b>	<b>45 684 383</b>

Selgerkreditten er mot Nov Holding AS ifm. kjøp av aksjene i NOV 37-3 AS.

Den vil KPI-justeres årlig frem til oppgjøret av selgerkreditten finner sted iht avtale.

Det er klassifisert som langsiktig gjeld da det er betingelser og usikkerhet knyttet til oppgjørstidspunkt.

Gjeld til aksjonærer:

	2022	2021
Gjeld til Solon Sørvest AS	1 507 034	1 458 880
Gjeld Nov Holding AS	1 460 022	1 413 485
Gjeld Rema Eiendom Sør AS	2 340 702	2 265 908
<b>Sum</b>	<b>5 307 758</b>	<b>5 138 273</b>

Gjeld til aksjonærer er renteberegnet.

## Note 9 Konsernmellomværende og nærstående parter

Inkludert i leverandørgjeld er det gjeld til følgende nærstående selskap:

	2022	2021
Solon Sørvest AS	11 875	27 156
<b>Sum</b>	<b>11 875</b>	<b>27 156</b>

## Note 10 Pantstillelse og garantier m.v

Selskapet har ingen gjeld som er sikret ved pant ol.

Transaksjon 09222115557495860691



Signert DMH, BG, TAB, NCR

3



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557495860691

### Dokument

**Årsregnskap Ullandhaug Eiendom AS 2022**  
Hoveddokument  
7 sider  
Initiert på 2023-06-29 15:50:08 CEST (+0200) av Anne Mette Gilberg-Råke (AMG)  
Ferdigstilt den 2023-06-30 13:54:49 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Anne Mette Gilberg-Råke (AMG)**  
Solon Eiendom  
amgr@soloneiendom.no  
+4799313807

### Signerende parter

**Dag Morten Høiland (DMH)**  
dhoiland@opus04.com  
+4790826006



Navnet norsk BankID oppga var "Dag Morten Høiland"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2022-08-04 22:47:50 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-30 13:06:56 CEST (+0200)

**Tor Arne Birkeland (TAB)**  
tor.arne.birkeland@rema.no  
+4798244960



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arne Birkeland"  
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"  
2021-10-13 10:13:05 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-30 13:54:49 CEST (+0200)

**Bjarne Grannes (BG)**  
bjarne.grannes@lyse.net  
+4790939235



Navnet norsk BankID oppga var "Bjarne Grannes"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2022-07-17 10:03:01 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-29 17:09:49 CEST (+0200)

**Nils Christian Ravnaas (NCR)**  
nilschristian.ravnaas@kruse-smith.as  
+4740484943



Navnet norsk BankID oppga var "Nils Christian Ravnaas"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-07-03 16:11:57 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-29 23:27:59 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557495860691

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## Protokoll fra styremøte i Ullandhaug Eiendom AS

**Sted:** Teams

**Dato:** 29 juni 2023

### Til stede var:

Dag Morten Høiland (Styreleder)

Tor Arne Birkeland (Styremedlem)

Nils Christian Ravnaas (Styremedlem)

Bjarne Grannes (Styremedlem)

Hele styret var til stede og således vedtaksdyktig jf. aksjeloven § 6-24. Ingen hadde innvendinger til innkallingen eller dagsordenen og møteleder erklærte møtet for lovlig satt.

### Til behandling forelå:

#### 1. Forslag til årsregnskap

Administrasjonens forslag til årsregnskap ble gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.

#### 2. Forslag til disponering av årets resultat

Styret diskuterte administrasjonens forslag til disponering av årets resultat og godkjente dette enstemmig. Styret vedtok således enstemmig å foreslå overfor generalforsamlingen at overskuddet på NOK 3 279 664 blir disponert som følger:

Avsatt til annen egenkapital 3 279 664

#### 3. Godkjenning av årsregnskap

Deretter vedtok styret enstemmig det fremlagte årsregnskap. Samtlige styremedlemmer undertegnet årsregnskapet uten forbehold.





#### 4. Ordinær generalforsamling

Det ble enstemmig vedtatt at styret skal ta initiativ til at det avholdes ordinær generalforsamling ved forenklet behandling i henhold til asl. § 5-7. Det vil ikke bli sendt noen innkalling iht reglene i asl. § 5-9 men samtlige aksjeeiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av saken på en egnet måte. Styremedlemmene og eventuelt daglig leder vil dessuten få mulighet til å uttale seg om sakene.

Ullandhaug Eiendom AS:

---

Dag Morten Høiland (Styreleder)

---

Rune Schive Hognestad (Styremedlem)

---

Bjarne Grannes (Styremedlem)

---

Kåre Henry Hauge (Styremedlem)

Side 2 av 2





**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ullandhaug Eiendom AS**

Alle sakene angitt nedenfor er behandlet etter asl § 5-7.

**Følgende aksjeeiere deltok i behandlingen:**

Kruse Smith AS ved Nils Christian Ravnaas: 1.500 aksjer.

Nov Eiendom AS ved Bjarne Grannes: 1.500 aksjer.

Rema Etablering Sørvest AS ved Tor Arne Birkeland: 1.500 aksjer.

**Til behandling forelå:**

**1. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat**

Styrets forslag til selskapets årsregnskap er gjennomgått av de deltakende aksjeeierne. Årsregnskapet og årsberetningen ble godkjent.

Det ble deretter vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

\_\_\_\_\_  
Dag Morten Høiland (Styreleder)

\_\_\_\_\_  
Tor Arne Birkeland (Styremedlem)

\_\_\_\_\_  
Nils Christian Ravnaas (Styremedlem)

\_\_\_\_\_  
Bjarne Grannes (Styremedlem)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557495862254

### Dokument

**Styremøte og GF Ullandhaug Eiendom 29.06.23 AS**  
Hoveddokument  
3 sider  
Initiert på 2023-06-29 15:50:49 CEST (+0200) av Anne Mette Gilberg-Råke (AMG)  
Ferdigstilt den 2023-06-30 13:52:46 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Anne Mette Gilberg-Råke (AMG)**  
Solon Eiendom  
amgr@soloneiendom.no  
+4799313807

### Signerende parter

**Dag Morten Høiland (DMH)**  
dhoiland@opus04.com  
+4790826006



Navnet norsk BankID oppga var "Dag Morten Høiland"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2022-08-04 22:47:50 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-30 13:04:59 CEST (+0200)

**Tor Arne Birkeland (TAB)**  
tor.arne.birkeland@rema.no  
+4798244960



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arne Birkeland"  
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"  
2021-10-13 10:13:05 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-30 13:52:46 CEST (+0200)

**Bjarne Grannes (BG)**  
bjarne.grannes@lyse.net  
+4790939235



Navnet norsk BankID oppga var "Bjarne Grannes"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2022-07-17 10:03:01 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-29 17:06:46 CEST (+0200)

**Nils Christian Ravnaas (NCR)**  
nilschristian.ravnaas@kruse-smith.as  
+4740484943



Navnet norsk BankID oppga var "Nils Christian Ravnaas"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-07-03 16:11:57 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-29 23:29:22 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557495862254

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Vassbotnen 11 a 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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ullandhaug Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullandhaug Eiendom AS som 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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 revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- 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 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 03. juli 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Stig Tore Strand  
statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: EV1ZP-PASIN-5YKQH-B0XZP-PO22O-V30XG



# 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: UN:NO-9578-5998-4-756562

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-07-03 09:36:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EVTZP-PASIN-5YKQH-B0XZP-PO22O-V30XG

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>