



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 897 523 302  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLERN BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: v/Terje Hansen-Tangen  
Eilert Sundts gate 7  
0259 OSLO

### 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: Kim Johnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

### 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, 03.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		23 750 000	6 275 000
Annen driftsinntekt		196 817	188 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 946 817</b>	<b>6 463 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		16 637 363	5 243 635
Lønnskostnad	1	2 126 484	839 627
Annen driftskostnad		242 420	205 595
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 006 267</b>	<b>6 288 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 940 550</b>	<b>174 543</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		109	5 879
Annen finansinntekt		189	237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>298</b>	<b>6 116</b>
Annen rentekostnad		506 535	527 366
Annen finanskostnad		1 125	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>507 660</b>	<b>527 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-507 362</b>	<b>-521 250</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 433 188</b>	<b>-346 707</b>
Skattekostnad	2,3	975 277	-76 275
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 457 911</b>	<b>-270 432</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 457 911</b>	<b>-270 432</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 457 911</b>	<b>-270 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		3 457 911	-270 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 457 911</b>	<b>-270 432</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	55 000	131 275
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>55 000</b>	<b>131 275</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		70 000	40 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>70 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 000</b>	<b>171 275</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4	23 815 663	20 566 692
<b>Sum varer</b>		<b>23 815 663</b>	<b>20 566 692</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			1 056
Konsernfordringer	5	1 562 875	562 875
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 562 875</b>	<b>563 931</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 924 316	879 401
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 924 316</b>	<b>879 401</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 302 854</b>	<b>22 010 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 427 854</b>	<b>22 181 299</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	100 000	100 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 930 519	8 472 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 930 519</b>	<b>8 472 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 030 519</b>	<b>8 572 608</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	250 000	250 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	10 502 255	5 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 760 412	6 660 413
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 262 667</b>	<b>12 160 413</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 512 667</b>	<b>12 410 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 860	
Betalbar skatt	2	899 002	
Skyldig offentlige avgifter		593 921	46 171
Kortsiktig konserngjeld	5	30 000	
Annen kortsiktig gjeld		349 885	1 152 107
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 884 668</b>	<b>1 198 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 397 335</b>	<b>13 608 691</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 427 854</b>	<b>22 181 299</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521905

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 897 523 302  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLERN BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: v/Terje Hansen-Tangen  
Eilert Sundts gate 7  
0259 OSLO

#### 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: Kim Johnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023

---

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: 897 523 302  
ULLERN BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		23 750 000	6 275 000
Annen driftsinntekt		196 817	188 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 946 817</b>	<b>6 463 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		16 637 363	5 243 635
Lønnskostnad	1	2 126 484	839 627
Annen driftskostnad		242 420	205 595
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 006 267</b>	<b>6 288 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 940 550</b>	<b>174 543</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		109	5 879
Annen finansinntekt		189	237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>298</b>	<b>6 116</b>
Annen rentekostnad		506 535	527 366
Annen finanskostnad		1 125	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>507 660</b>	<b>527 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-507 362</b>	<b>-521 250</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	2,3	4 433 188	-346 707
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>975 277</b>	<b>-76 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 457 911</b>	<b>-270 432</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 457 911</b>	<b>-270 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		3 457 911	-270 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 457 911</b>	<b>-270 432</b>



Organisasjonsnr: 897 523 302  
ULLERN BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 55 000 131 275

Sum immaterielle eiendeler 55 000 131 275

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 70 000 40 000

Sum finansielle anleggsmidler 70 000 40 000

Sum anleggsmidler 125 000 171 275

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varer 4 23 815 663 20 566 692

Sum varer 23 815 663 20 566 692

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 1 056

Konsernfordringer 5 1 562 875 562 875

Sum fordringer 1 562 875 563 931

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 2 924 316 879 401

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 924 316 879 401

Sum omløpsmidler 28 302 854 22 010 024

SUM EIENDELER 28 427 854 22 181 299

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 6 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 11 930 519 8 472 608

Sum opptjent egenkapital 11 930 519 8 472 608

Sum egenkapital 12 030 519 8 572 608



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelse	7	250 000	250 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	10 502 255	5 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 760 412	6 660 413
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 262 667</b>	<b>12 160 413</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 512 667</b>	<b>12 410 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 860	
Betalbar skatt	2	899 002	
Skyldig offentlige avgifter		593 921	46 171
Kortsiktig konserngjeld	5	30 000	
Annen kortsiktig gjeld		349 885	1 152 107
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 884 668</b>	<b>1 198 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 397 335</b>	<b>13 608 691</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 427 854</b>	<b>22 181 299</b>



Organisasjonsnr: 897 523 302  
ULLERN BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

## Fordringer

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

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

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

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

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

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



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Til generalforsamlingen i Ullern Boligutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ullern Boligutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 457 911. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Revisorhuset AS

[www.revisorhuset.no](http://www.revisorhuset.no)

Foretaksregisteret: 987 610 859

Medlem av Den norske Revisorforening

+47 23 20 31 00

[post@revisorhuset.no](mailto:post@revisorhuset.no)

Schwensens gate 5, 0170 Oslo

A member firm of :





Side 2 av 2



Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 21. juni 2023  
Revisorhuset AS

Joakim Ellis  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

---

Revisorhuset AS  
[www.revisorhuset.no](http://www.revisorhuset.no)  
Foretaksregisteret: 987 610 859  
Medlem av Den norske Revisorforening

+47 23 20 31 00  
[post@revisorhuset.no](mailto:post@revisorhuset.no)  
Schwensens gate 5, 0170 Oslo

A member firm of :  




**Årsregnskap 2022  
for  
Ullern Boligutvikling AS**

**Organisasjonsnr. 897523302**



Ullern Boligutvikling AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		23 750 000	6 275 000
Annen driftsinntekt		196 817	188 400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 946 817</b>	<b>6 463 400</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		16 637 363	5 243 635
Lønnskostnad	1	2 126 484	839 627
Annen driftskostnad		242 420	205 595
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 006 267</b>	<b>6 288 857</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 940 550</b>	<b>174 543</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		109	5 879
Annen finansinntekt		189	237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>298</b>	<b>6 116</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		506 535	527 366
Annen finanskostnad		1 125	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>507 660</b>	<b>527 366</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(507 362)</b>	<b>(521 250)</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>4 433 188</b>	<b>(346 707)</b>
Skattekostnad	2,3	975 277	(76 275)
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 457 911</b>	<b>(270 432)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		3 457 911	(270 432)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>3 457 911</b>	<b>(270 432)</b>

Årsregnskap for Ullern Boligutvikling AS

Organisasjonsnr. 897523302



Ullern Boligutvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	55 000	131 275
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>55 000</b>	<b>131 275</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap		70 000	40 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>70 000</b>	<b>40 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>125 000</b>	<b>171 275</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	4	23 815 663	20 566 692
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	5	1 562 875	562 875
Andre kortsiktige fordringer		0	1 056
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 562 875</b>	<b>563 931</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 924 316	879 401
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>28 302 854</b>	<b>22 010 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 427 854</b>	<b>22 181 299</b>



Ullern Boligutvikling AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 930 519	8 472 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 930 519</b>	<b>8 472 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 030 519</b>	<b>8 572 608</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	250 000	250 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	10 502 255	5 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 760 413	6 660 413
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 262 667</b>	<b>12 160 413</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 512 667</b>	<b>12 410 413</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 860	0
Betalbar skatt	2	899 002	0
Skyldig offentlige avgifter		593 921	46 171
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	30 000	0
Annen kortsiktig gjeld		349 885	1 152 107
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 884 668</b>	<b>1 198 278</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>16 397 335</b>	<b>13 608 691</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 427 854</b>	<b>22 181 299</b>

OSLO, 21.06.2023

Kim Johnsen  
Styrets lederTerje Hansen-Tangen  
Daglig leder/Styremedlem



Ullern Boligutvikling AS

## Noter 2022

### **Regnskapsprinsipper:**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

### **Presiseringer mht regnskapsprinsipper:**

#### **Inntektsføring**

Inntektsføring ved salg av bygg skjer på leveringstidspunktet. Selskapet benytter prinsipp basert på fullført kontrakt.

#### **Varer/eiendom innkjøpt for videresalg**

Kostnader knyttet til eiendommene som er ment for salg balanseføres løpende som varelager og kostnadsføres i forbindelse med salg av eiendommene.



Ullern Boligutvikling AS

## Noter 2022

### Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 2 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	1 859 933	728 434
Arbeidsgiveravgift	262 251	102 709
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	4 300	8 484
<b>Totalt</b>	<b>2 126 484</b>	<b>839 627</b>

### Note 2 - Skattekostnad

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	4 433 188
+ Permanente og andre forskjeller	-109
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
<b>= Inntekt før anvendelse av framført underskudd</b>	<b>4 433 079</b>
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	346 707
<b>= Inntekt</b>	<b>4 086 372</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	899 002
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>899 002</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	76 275
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>975 277</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	899 002
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>899 002</b>



Ullern Boligutvikling AS

## Noter 2022

### Note 3 - Utsatt skatt/utsatt skattefordel

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
- Andre avsetninger for forpliktelser	250 000	250 000
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	346 707
= Grunnlag utsatt skatt	-250 000	-596 707
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	250 000	596 707
= Grunnlag utsatt skattefordel	250 000	596 707
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>55 000</b>	<b>131 276</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>55 000</b>	<b>131 275</b>

### Note 4 - Gjeld sikret med pant

Andel av gjeldsposter som forfaller senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12.2022 kr 0 og pr 31.12.2021 kr 0.

Pantsettelsler	2022	2021
Gjeld sikret med pant (bokførte verdier)	10 502 255	5 500 000
<b>Pantsatte eiendeler (bokførte verdier):</b>		
Varelager/Eiendom	23 815 663	20 566 692
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>23 815 663</b>	<b>20 566 692</b>
<b>Pålydende pantsettelsler</b>		
Bien Sparebank	10 500 000	0
Pareto Bank	0	5 500 000



Ullern Boligutvikling AS

## Noter 2022

### Note 5 - Mellomværende med konsernselskaper

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer	1 562 875	562 875
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 562 875</b>	<b>562 875</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	30 000	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har 2 aksjonærer, som begge eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
THT Holding AS	994 697 463	50	50,00 %
BA5 Invest AS	960 610 202	50	50,00 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Daglig leder	50	50,00 %
Medlemmer av styret	100	100,00 %

### Note 7 - Garantiforpliktelser

Selskapet har avsatt 250 000 for å imøtekomme eventuelle garanti- og reklamasjoner i forbindelse med de salg som er gjennomført fra 2020 til 2022. Dette er ledelsens beste estimat.

### Note 8 - Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld består av gjeld til de to eierselskapene.