



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Hansen Tangen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 275 000	18 090 000
Annen driftsinntekt		188 400	188 400
Sum inntekter		6 463 400	18 278 400
Kostnader			
Varekostnad		5 243 635	11 794 979
Lønnskostnad		839 626	2 114 938
Annen driftskostnad	3	205 595	260 459
Sum kostnader		6 288 856	14 170 375
Driftsresultat		174 544	4 108 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 879	1 107
Annen finansinntekt		237	206
Sum finansinntekter		6 116	1 313
Annen rentekostnad		527 366	2 260 510
Annen finanskostnad			99 960
Sum finanskostnader		527 366	2 360 470
Netto finans		-521 250	-2 359 157
Ordinært resultat før skattekostnad		-346 707	1 748 868
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-76 275	406 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		-270 432	1 342 135
Årsresultat		-270 432	1 342 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-270 431	1 342 135
Totalresultat		-270 431	1 342 135
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært utbytte			1 570 000
Overført fra annen egenkapital		-270 432	-227 865
Sum overføringer og disponeringer		-270 432	1 342 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	131 275	55 000
Sum immaterielle eiendeler		131 275	55 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		40 000	
Sum finansielle anleggsmidler		40 000	
Sum anleggsmidler		171 275	55 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		20 562 510	22 820 477
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	568 113	
Sum fordringer		568 113	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		879 401	320 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 401	320 227
Sum omløpsmidler		22 010 024	23 140 704
SUM EIENDELER		22 181 299	23 195 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 472 608	8 743 040
Sum opptjent egenkapital		8 472 608	8 743 040
Sum egenkapital	6	8 572 608	8 843 040
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	250 000	250 000
Sum avsetninger for forpliktelser		250 000	250 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 500 000	5 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 660 413	6 760 413
Sum annen langsiktig gjeld		12 160 413	12 260 413
Sum langsiktig gjeld		12 410 413	12 510 413
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			69 829
Betalbar skatt	4		51 934
Skyldig offentlige avgifter		46 171	
Annen kortsiktig gjeld		1 152 108	1 720 489
Sum kortsiktig gjeld		1 198 278	1 842 252
Sum gjeld		13 608 691	14 352 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 181 299	23 195 704



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 324243

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Hansen Tangen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 897 523 302
ULLERN BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 275 000	18 090 000
Annen driftsinntekt		188 400	188 400
Sum inntekter		6 463 400	18 278 400
Kostnader			
Varekostnad		5 243 635	11 794 979
Lønnskostnad		839 626	2 114 938
Annen driftskostnad	3	205 595	260 459
Sum kostnader		6 288 856	14 170 375
Driftsresultat		174 544	4 108 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 879	1 107
Annen finansinntekt		237	206
Sum finansinntekter		6 116	1 313
Annen rentekostnad		527 366	2 260 510
Annen finanskostnad			99 960
Sum finanskostnader		527 366	2 360 470
Netto finans		-521 250	-2 359 157
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-76 275	406 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		-270 432	1 342 135
Årsresultat		-270 432	1 342 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-270 431	1 342 135
Totalresultat		-270 431	1 342 135
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 570 000
Overført fra annen egenkapital		-270 432	-227 865
Sum overføringer og disponeringer		-270 432	1 342 135



Organisasjonsnr: 897 523 302
ULLERN BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	131 275	55 000
Sum immaterielle eiendeler		131 275	55 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		40 000	
Sum finansielle anleggsmidler		40 000	
Sum anleggsmidler		171 275	55 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		20 562 510	22 820 477
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	568 113	
Sum fordringer		568 113	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		879 401	320 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 401	320 227
Sum omløpsmidler		22 010 024	23 140 704
SUM EIENDELER		22 181 299	23 195 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 472 608	8 743 040
Sum opptjent egenkapital		8 472 608	8 743 040
Sum egenkapital	6	8 572 608	8 843 040



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse	7	250 000	250 000
Sum avsetninger for forpliktelse		250 000	250 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 500 000	5 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 660 413	6 760 413
Sum annen langsiktig gjeld		12 160 413	12 260 413
Sum langsiktig gjeld		12 410 413	12 510 413
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			69 829
Betalbar skatt	4		51 934
Skyldig offentlige avgifter		46 171	
Annen kortsiktig gjeld		1 152 108	1 720 489
Sum kortsiktig gjeld		1 198 278	1 842 252
Sum gjeld		13 608 691	14 352 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 181 299	23 195 704



Organisasjonsnr: 897 523 302
ULLERN BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap

Ullern Boligutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		6 275 000	18 090 000
Annen driftsinntekt		188 400	188 400
Sum driftsinntekter		<u>6 463 400</u>	<u>18 278 400</u>
Varekostnad		5 243 635	11 794 979
Lønnskostnad		839 626	2 114 938
Annen driftskostnad	3	205 595	260 459
Sum driftskostnader		<u>6 288 856</u>	<u>14 170 375</u>
Driftsresultat		<u>174 544</u>	<u>4 108 025</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 879	1 107
Annen finansinntekt		237	206
Annen rentekostnad		527 366	2 260 510
Annen finanskostnad		0	99 960
Resultat av finansposter		<u>-521 250</u>	<u>-2 359 157</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-346 707	1 748 868
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-76 275	406 733
Ordinært resultat		<u>-270 432</u>	<u>1 342 135</u>
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		<u>-270 432</u>	<u>1 342 135</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	1 570 000
Overført fra annen egenkapital		270 432	227 865
Sum overføringer		<u>-270 432</u>	<u>1 342 135</u>



Balanse

Ullern Boligutvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	<u>131 275</u>	<u>55 000</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>131 275</u>	<u>55 000</u>
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		<u>40 000</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>171 275</u>	<u>55 000</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		20 562 510	22 820 477
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	<u>568 113</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>568 113</u>	<u>0</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		879 401	320 227
Sum omløpsmidler		<u>22 010 024</u>	<u>23 140 704</u>
Sum eiendeler		<u>22 181 299</u>	<u>23 195 704</u>



Balanse

Ullern Boligutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>8 472 608</u>	<u>8 743 040</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>8 472 608</u>	<u>8 743 040</u>
Sum egenkapital	6	<u>8 572 608</u>	<u>8 843 040</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>5 500 000</u>	<u>5 500 000</u>
Øvrig langsiktig gjeld	5	<u>6 660 413</u>	<u>6 760 413</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>12 160 413</u>	<u>12 260 413</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	69 829
Betalbar skatt	4	0	51 934
Skyldig offentlige avgifter		46 171	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 152 108</u>	<u>1 720 489</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 198 278</u>	<u>1 842 252</u>
Sum gjeld		<u>13 608 691</u>	<u>14 352 664</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>22 181 299</u>	<u>23 195 704</u>

Oslo, 14.05.2022

Styret i Ullern Boligutvikling AS

Kim Johnsen
Styrets leder

Terje Hansen Tangen
Styremedlem / daglig leder



Robert Ler Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm
NO 992 322 241 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Ullern Boligutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Ullern Boligutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr. 270.432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 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.

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

Postadresse:
Ramstadskogen 5
1900 Fetsund

Tlf.: 924 31 340
Medlem av Den norske Revisorforening

Bankkontonr.: 1280.25.28394
E-post: robler@online.no



Robert Ler Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm
NO 992 322 241 MVA

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Lillestrøm, 15. mai 2022

Robert Ler Revisjon AS

Robert Ler
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Ramstadskogen 5
1900 Fetsund

TF: 924 31 340
Medlem av Den norske Revisorforening

Bankkontonr.: 1280.25.28394
E-post: roblert@online.no



Noter 2021

Ullern Boligutvikling AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av bygg skjer på leveringstidspunktet. Selskapet benytter unntaksregler for små foretak fullført kontrakt på sine prosjekter

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (FIFO - prinsippet) og virkelig verdi. Varer i arbeid er vurdert til variabel tilvirkningskost.

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 nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Selskapets aksjekapital kr. 100 000,- består av 1000 aksjer a kr. 100

Selskapets aksjonærer er:	Aksjer	Eierandel
THT Holding AS	500	50,0 %
BA 5 Invest AS	500	50,0 %
Totalt antall aksjer	1000	100,0 %



Noter 2021

Ullern Boligutvikling AS

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

	2021	2020
Lønn	728 443	1 859 934
Arbeidsgiveravgift	102 709	255 004
Andre lønnskostnad	8 484	-
SUM	839 636	2 114 938

Selskapet er ikke pliktig å etablere ordning for obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet overfor ansatte

Note 4 Skatt

Skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	51 939
Endring utsatt skatt	-76 276	354 794
Feil tidligere år	0	0
Skattekostnad	-76 276	406 733

Utsatt skatt	31.12.2021	01.01.2021	Endring
Sum på balanseposter	-250 000	-250 000	0
Underskudd til fremføring	-346 707	0	-346 707
Grunnlag utsatt skatt / skattefordel	-596 707	-250 000	
22% utsatt skattefordel	-131 276	-55 000	-76 276

Utsatt skattefordel er balanseført.

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier, nærstående

Selskapet har et pantelån på kr. 5.500.000. Banken har pant i underliggende investeringer. Bokført verdi på pantsatt varelager er 20.562.510.

Konsernmellomværende

Langsiktig	Fordring	Gjeld
	-	6 660 413
Kortsiktig	Fordring	Gjeld
	-	-

Konserngjeld til mor- og søsterselskaper, likviditetslån

Det er beregnet renter av kortsiktig mellomværende med kr 205.037

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01	100 000	8 743 040	8 843 040
Årets resultat		-270 432	-270 432
Utbytte		0	0
Egenkapital 31.12	100 000	8 472 608	8 572 608



Noter 2021

Ullern Boligutvikling AS

Note 7 Garantiforpliktelser

Selskapet har avsatt 250.000 for å imøtekomme eventuelle garanti- og reklamasjoner i forbindelse med de salg som er gjennomført i 2020. Dette er ledelsens beste estimat.

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Posten består av	
Skyldig lønn	187 876
Feriepenger	84 583
Påløpt rente	851 548
Andre periodiseringer	28 100
SUM	1 152 107