



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 791 519
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLVEIEN 12 AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Oda Holmgren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	131 903 723	106 922 357
Annen driftsinntekt		215 000	
Sum inntekter		132 118 723	106 922 357
Kostnader			
Prosjektkostnader	2, 3	124 551 026	95 867 579
Annen driftskostnad		708	701
Sum kostnader		124 551 734	95 868 280
Driftsresultat		7 566 988	11 054 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 595	30 519
Sum finansinntekter		72 595	30 519
Netto finans		72 595	30 519
Ordinært resultat før skattekostnad		7 639 583	11 084 596
Skattekostnad	4	1 680 708	2 438 612
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 958 875	8 645 984
Årsresultat		5 958 875	8 645 984
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 958 875	8 645 984
Totalresultat		5 958 875	8 645 984
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital		5 958 875	8 645 984
Sum overføringer og disponeringer		5 958 875	8 645 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	10 284 222	3 315 007
Sum immaterielle eiendeler		10 284 222	3 315 007
Sum anleggsmidler		10 284 222	3 315 007
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2	210 639 009	
Tomter under utvikling	2	1 500 000	31 691 382
Anlegg under oppføring	2		76 921 239
Sum varer		212 139 009	108 612 620
Fordringer			
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	960 000	106 922 357
Andre kortsiktige fordringer		48 613 877	
Sum fordringer		49 573 877	106 922 357
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	11 251 568	6 078 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 251 568	6 078 433
Sum omløpsmidler		272 964 454	221 613 411
SUM EIENDELER		283 248 676	224 928 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	2 880	2 880
Sum innskutt egenkapital		1 002 880	1 002 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-5 796 077	-11 754 952
Sum opptjent egenkapital		-5 796 077	-11 754 952
Sum egenkapital		-4 793 197	-10 752 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser		46 746 462	
Sum avsetninger for forpliktelser		46 746 462	
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	8	64 400 803	60 155 528
Sum annen langsiktig gjeld		64 400 803	60 155 528
Sum langsiktig gjeld		111 147 265	60 155 528
Kortsiktig gjeld			
Byggelån		165 509 115	124 174 812
Leverandørgjeld		2 575 899	32 070 150
Betalbar skatt	4	8 649 923	
Annen kortsiktig gjeld		159 670	19 280 000
Sum kortsiktig gjeld		176 894 607	175 524 962
Sum gjeld		288 041 873	235 680 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		283 248 676	224 928 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 417476

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 791 519
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLVEIEN 12 AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Oda Holmgren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 987 791 519
ULLVEIEN 12 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	131 903 723	106 922 357
Annen driftsinntekt		215 000	
Sum inntekter		132 118 723	106 922 357
Kostnader			
Prosjektkostnader	2, 3	124 551 026	95 867 579
Annen driftskostnad		708	701
Sum kostnader		124 551 734	95 868 280
Driftsresultat		7 566 988	11 054 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 595	30 519
Sum finansinntekter		72 595	30 519
Netto finans		72 595	30 519
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	1 680 708	2 438 612
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 958 875	8 645 984
Årsresultat		5 958 875	8 645 984
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 958 875	8 645 984
Totalresultat		5 958 875	8 645 984
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital		5 958 875	8 645 984
Sum overføringer og disponeringer		5 958 875	8 645 984



Organisasjonsnr: 987 791 519
ULLVEIEN 12 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 10 284 222 3 315 007

Sum immaterielle eiendeler 10 284 222 3 315 007

Sum anleggsmidler 10 284 222 3 315 007

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen
beholdning 2 210 639 009

Tomter under utvikling 2 1 500 000 31 691 382

Anlegg under oppføring 2 76 921 239

Sum varer 212 139 009 108 612 620

Fordringer

Opptjent, ikke faktuerte
inntekter 2 960 000 106 922 357

Andre kortsiktige
fordringer 48 613 877

Sum fordringer 49 573 877 106 922 357

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 5 11 251 568 6 078 433

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 11 251 568 6 078 433**

Sum omløpsmidler 272 964 454 221 613 411

SUM EIENDELER 283 248 676 224 928 418

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 1 000 000 1 000 000

Annen innskutt egenkapital 6 2 880 2 880

Sum innskutt egenkapital 1 002 880 1 002 880

Opptjent egenkapital

Udekket tap 6 -5 796 077 -11 754 952

Sum opptjent egenkapital -5 796 077 -11 754 952

Sum egenkapital -4 793 197 -10 752 072



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelse		46 746 462	
Sum avsetninger for forpliktelse		46 746 462	
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	8	64 400 803	60 155 528
Sum annen langsiktig gjeld		64 400 803	60 155 528
Sum langsiktig gjeld		111 147 265	60 155 528
Kortsiktig gjeld			
Byggelån		165 509 115	124 174 812
Leverandørgjeld		2 575 899	32 070 150
Betalbar skatt	4	8 649 923	
Annen kortsiktig gjeld		159 670	19 280 000
Sum kortsiktig gjeld		176 894 607	175 524 962
Sum gjeld		288 041 873	235 680 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		283 248 676	224 928 418



Organisasjonsnr: 987 791 519
ULLVEIEN 12 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 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Ullveien 12 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullveien 12 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 regnskapsestimater 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.

Oslo, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ullveien 12 AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: QJB11-ATUJN-ETEFAC-DAKST-QKECJ-WFX4K



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."

Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-22 12:05:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QJBT1-ATUFN-ETE4C-D4KST-QKECJ-WFX4K

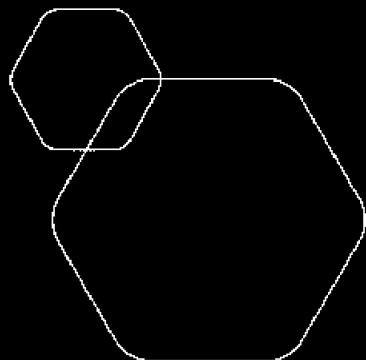
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert 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.

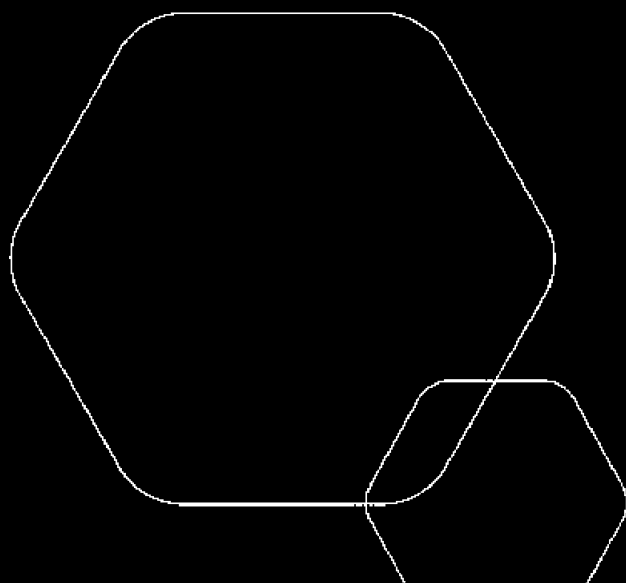
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

Ullveien 12 AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 791 519



RESULTATREGNSKAP

ULLVEIEN 12 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Prosjektinntekt	2	131 903 723	106 922 357
Annen driftsinntekt		215 000	0
Sum driftsinntekter		132 118 723	106 922 357
Prosjektkostnader	2, 3	124 551 026	95 867 579
Annen driftskostnad		708	701
Sum driftskostnader		124 551 734	95 868 280
Driftsresultat		7 566 988	11 054 077
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		72 595	30 519
Resultat av finansposter		72 595	30 519
Resultat før skattekostnad		7 639 583	11 084 596
Skattekostnad	4	1 680 708	2 438 612
Årsresultat		5 958 875	8 645 984
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		5 958 875	8 645 984
Sum overføringer		5 958 875	8 645 984

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 2





BALANSE

ULLVEIEN 12 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	10 284 222	3 315 007
Sum immaterielle eiendeler		10 284 222	3 315 007
Sum anleggsmidler		10 284 222	3 315 007
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Lager av varer og annen beholdning	2	210 639 009	0
Tomter under utvikling	2	1 500 000	31 691 382
Anlegg under oppføring	2	0	76 921 239
Sum varer		212 139 009	108 612 620
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	960 000	106 922 357
Andre kortsiktige fordringer		48 613 877	0
Sum fordringer		49 573 877	106 922 357
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	11 251 568	6 078 433
Sum omløpsmidler		272 964 454	221 613 411
Sum eiendeler		283 248 676	224 928 418

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 3





BALANSE

ULLVEIEN 12 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	2 880	2 880
Sum innskutt egenkapital		1 002 880	1 002 880
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	6	-5 796 077	-11 754 952
Sum opptjent egenkapital		-5 796 077	-11 754 952
Sum egenkapital		-4 793 197	-10 752 072
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser		46 746 462	0
Sum avsetning for forpliktelser		46 746 462	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	8	64 400 803	60 155 528
Sum annen langsiktig gjeld		64 400 803	60 155 528
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån		165 509 115	124 174 812
Leverandørgjeld		2 575 899	32 070 150
Betalbar skatt	4	8 649 923	0
Annen kortsiktig gjeld		159 670	19 280 000
Sum kortsiktig gjeld		176 894 607	175 524 962
Sum gjeld		288 041 873	235 680 490
Sum egenkapital og gjeld		283 248 676	224 928 418

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 4





BALANSE

ULLVEIEN 12 AS

Oslo, 15.03.2024

Styret i Ullveien 12 AS

Ida Martine Strøm
styreleder

Bjørn Thorkildsen
styremedlem

Nanna Helmer Larsen
styremedlem

Haakon Grønnæss
styremedlem

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 5

Transaksjon 09222115557512965279



Signert NHL, IMS, HG, BT



INDIREKTE KONTANTSTRØM

ULLVEIEN 12 AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		7 639 583	11 084 596
Endring i varelager		-103 526 389	-89 409 471
Endring i kundefordringer		86 682 357	-87 642 357
Endring i leverandørgjeld		-29 494 251	27 711 675
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-1 707 745	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-40 406 445	-138 255 557
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		4 245 275	18 544 067
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		41 334 303	124 174 812
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		45 579 578	142 718 879
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5 173 133	4 463 322
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		6 078 433	1 615 111
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		11 251 566	6 078 433

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 6





Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

Selskapets formål er å foreta planlegging, utvikling, investeringer, bygge og selge boliger og fast eiendom.

Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsv verdi i prosjektkalkylen.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsv verdi. Netto salgsv verdi er estimert salgsv pris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under oppføring i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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 virkelig verdi. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.





Note 2 - Anlegg under oppføring / Prosjekter

	Anlegg under oppføring	Tomter for utvikling	Beholdning leiligheter	Sum varer
IB pr. 01.01.2023	76 921 239	31 691 382	0	108 612 620
Netto aktivert/belastet 2023	-76 921 239	-30 191 382	210 639 009	103 526 389
UB 31.12.2023	0	1 500 000	210 639 009	212 139 009

Opptjent, ikke fakturert inntekter

IB pr. 01.01.2023	106 922 357
Netto aktivert/belastet 2023	-105 962 357
UB 31.12.2023	960 000

Prosjektinntekter	131 903 723
Prosjektkostnader	-124 551 026
Prosjektresultat	7 352 696

Prosjektet Vitigrend er avsluttet og overlevert til kjøperne i 4. kvartal 2023

Note 3 - Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og selskapet ledes av styret. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2023	2022
Revisjonshonorar	69 475	0
Sum	69 475	0





Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 649 923	0
Endring i utsatt skattefordel	-6 969 215	2 438 612
Skattekostnad ordinært resultat	1 680 708	2 438 612
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 639 583	11 084 596
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	43 467 184	4 747 739
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 788 937	-15 832 335
Skattepliktig inntekt	39 317 830	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	0	16 000 721	16 000 721
Avsetninger mv	-46 746 462	-19 280 000	27 466 462
Sum	-46 746 462	-3 279 279	43 467 184
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-11 788 937	-11 788 937
Grunnlag for utsatt skattefordel	-46 746 462	-15 068 216	31 678 247
Utsatt skattefordel (22 %)	-10 284 222	-3 315 007	6 969 214

Note 5 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2023.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	1 000 000	2 880	-11 754 952	-10 752 072
Årets resultat	0		5 958 875	5 958 875
Pr 31.12.2023	1 000 000	2 880	-5 796 077	-4 793 197

Selskapets egenkapital er tapt per 31.12.2023. Det forventes positive resultater fremover ettersom ferdigstilte leiligheter selges. Eierne vil tilføre nødvendig likviditet og egenkapital ved behov. Det ligger merverdier på selskapets boligutviklingsprosjekt, som gjør at den reelle egenkapitalen er positiv.

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.





Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ullveien 12 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ESSLIA AS	500	50	50
OBOS NYE HJEM AS	500	50	50
Totalt antall aksjer	1 000	100	100

Note 8 - Mellomværende med nærstående parter

Ansvarlig lån	31.12.2023	31.12.2022
OBOS NYE HJEM AS	32 209 040	30 085 833
ESSLIA AS	32 191 763	30 069 695
Sum	64 400 803	60 155 528





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512965279

Dokument

8101 - Årsregnskap 2023 - Utkast 290224 - Endelig
Hoveddokument
10 sider
Initiert på 2024-03-15 13:02:41 CET (+0100) av Oda
Holmgren (OH)
Ferdigstilt den 2024-03-18 10:57:24 CET (+0100)

Initiativtaker

Oda Holmgren (OH)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
oda.holmgren@obos.no
+4790905824

Underskriverne

Nanna Helmer Larsen (NHL)
nanna@wjordan.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Nanna Helmer Larsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-28 09:26:31 CEST (+0200)
Signert 2024-03-15 15:33:30 CET (+0100)

Haakon Grønnæss (HG)
haakon.gronnass@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Haakon Grønnæss"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-09-21 15:06:05 CEST (+0200)
Signert 2024-03-18 10:57:24 CET (+0100)

Ida Martine Strøm (IMS)
ida.martine.strom@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ida Martine Strøm"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)
Signert 2024-03-17 20:51:12 CET (+0100)

Bjørn Torkildsen (BT)
bjorn@wjordan.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Thorkildsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-05-08 08:49:02 CEST (+0200)
Signert 2024-03-16 10:31:34 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512965279

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

