



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 703 855
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UBT 18 AS
Forretningsadresse: Bredo Stabells vei 17A
0853 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: Jesper Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2024

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, 07.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	374 672	170 354
Sum kostnader		374 672	170 354
Driftsresultat		-374 672	-170 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 593	658
Annen finansinntekt		2 420	
Sum finansinntekter		4 013	658
Annen rentekostnad	2	9 495 745	
Sum finanskostnader		9 495 745	
Netto finans		-9 491 732	658
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 866 404	-169 696
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 866 404	-169 696
Årsresultat	3	-9 866 404	-169 696
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 866 404	-169 696
Totalresultat		-9 866 404	-169 696
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-9 866 404	-169 696
Sum overføringer og disponeringer		-9 866 404	-169 696



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	103 585 271	78 863 458
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	2 605 398	
Sum fordringer		2 605 398	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		997	3 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997	3 035
Sum omløpsmidler		106 191 665	78 866 493
SUM EIENDELER		106 191 665	78 866 493
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap		10 036 100	169 696
Sum opptjent egenkapital		-10 036 100	-169 696
Sum egenkapital	8, 9	-10 006 100	-139 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	110 728 173	72 092 287
Sum annen langsiktig gjeld		110 728 173	72 092 287
Sum langsiktig gjeld		110 728 173	72 092 287
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	187 701	4 913 902
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	4, 6	5 281 891	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		5 469 592	6 913 902
Sum gjeld		116 197 765	79 006 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 191 665	78 866 493
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 733071

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 703 855
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UBT 18 AS
Forretningsadresse: Bredo Stabells vei 17A
0853 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: Jesper Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2024

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, 26.08.2024



Organisasjonsnr: 929 703 855
UBT 18 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	374 672	170 354
Sum kostnader		374 672	170 354
Driftsresultat		-374 672	-170 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 593	658
Annen finansinntekt		2 420	
Sum finansinntekter		4 013	658
Annen rentekostnad	2	9 495 745	
Sum finanskostnader		9 495 745	
Netto finans		-9 491 732	658
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 866 404	-169 696
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 866 404	-169 696
Årsresultat	3	-9 866 404	-169 696
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 866 404	-169 696
Totalresultat		-9 866 404	-169 696
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-9 866 404	-169 696
Sum overføringer og disponeringer		-9 866 404	-169 696



Organisasjonsnr: 929 703 855
UBT 18 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	103 585 271	78 863 458
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Sum fordringer	6	2 605 398	2 605 398
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997	3 035
Sum omløpsmidler		106 191 665	78 866 493
SUM EIENDELER		106 191 665	78 866 493
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 036 100	169 696
Sum opptjent egenkapital		-10 036 100	-169 696
Sum egenkapital	8, 9	-10 006 100	-139 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	110 728 173	72 092 287
Sum annen langsiktig gjeld		110 728 173	72 092 287
Sum langsiktig gjeld		110 728 173	72 092 287
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	187 701	4 913 902
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	4, 6	5 281 891	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		5 469 592	6 913 902
Sum gjeld		116 197 765	79 006 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 191 665	78 866 493
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 929 703 855
UBT 18 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i UBT 18 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UBT 18 AS som viser et underskudd på kr 9 866 404. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat 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 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 (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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

 **Revisorgruppen**
Assosiert medlem

Medlem av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2023
UBT 18 AS

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

Strømmen, 15. august 2024
Myrdahl og Sveen AS

Tom-Morten Myrdahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Myrdahl, Tom Morten
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

08/15/2024 19:10:58

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



 BankID Signing
Jesper Stensrud
2024-08-15

 BankID Signing
Henning Arstal Johansen
2024-08-15



Årsregnskap 2023

UBT 18 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 929 703 855



RESULTATREGNSKAP

UBT 18 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	374 672	170 354
Sum driftskostnader		374 672	170 354
Driftsresultat		-374 672	-170 354
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 593	658
Annen finansinntekt		2 420	0
Annen rentekostnad	2	9 495 745	0
Resultat av finansposter		-9 491 732	658
Resultat før skattekostnad		-9 866 404	-169 696
Årsresultat	3	-9 866 404	-169 696
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		9 866 404	169 696
Sum overføringer		-9 866 404	-169 696

UBT 18 AS

SIDE 2



BALANSE

UBT 18 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Prosjekt under utvikling	4, 5	103 585 271	78 863 458
Andre kortsiktige fordringer	6	2 605 398	0
Sum fordringer		2 605 398	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		997	3 035
Sum omløpsmidler		106 191 665	78 866 493
Sum eiendeler		106 191 665	78 866 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Udekket tap		-10 036 100	-169 696
Sum egenkapital	8, 9	-10 006 100	-139 696
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	110 728 173	72 092 287
Sum annen langsiktig gjeld		110 728 173	72 092 287
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	187 701	4 913 902
Annen kortsiktig gjeld	4, 6	5 281 891	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		5 469 592	6 913 902
Sum gjeld		116 197 765	79 006 188
Sum egenkapital og gjeld		106 191 665	78 866 493

Oslo, _____, 15.08.2024

Styret i UBT 18 AS

Henning Arstal Johansen
styreleder

Jesper Stensrud
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.



Note 1 Lønnskostnader

UBT 18 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Forklaring til rentekostnader

Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	9 495 745	0
Sum finanskostnader	9 495 745	0

Skattedirektoratet mener at byggelånsrenter knyttet til oppføring av boliger for salg ikke kan aktiveres. Av rentekostnad knytter kr. 1 591 228 seg byggelånsrenter i 2022 og kr. 7 884 908 i 2023. Resterende kr. 19 609 er øvrige renter.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 866 404	-169 696
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-9 866 404	-169 696
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 036 099	-169 696	9 866 404
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 036 100	169 696	-9 866 404
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 4 Pantestillelser

	31.12.2023
Pantesikret gjeld	
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 482 025
Utsatt oppgjør til selger eiendom	2 000 000
Sum	103 482 025
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler	
Eiendomsprosjekt under utvikling	103 585 271
Sum	103 585 271

Note 5 Prosjekt - utvikling eiendom

Det skjer en omfattende renovering av eiendommen før den ble solgt i 2024.

Note 6 Fordringer og gjeld til tilknyttede og samarbeidende selskaper / personer

	2023	2022
Fordringer		
Av andre kortsiktige fordringer	2 605 398	0
utgjør fordringer på tilknyttede og samarbeidende selskaper	2 546 400	0
Annen kortsiktig gjeld		
Av annen kortsiktig gjeld	5 281 891	2 000 000
utgjør gjeld til tilknyttede og samarbeidende selskaper og personer	3 215 000	0

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I UBT 18 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
28th Properties AS	15 000	50,0	50,0
Christiania Eiendom AS	15 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0



Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 31/12 2022	30 000	-169 696	-139 696
Årets resultat		-9 866 404	-9 866 404
Pr 31.12.2023	30 000	-10 036 100	-10 006 100

Prosjektet er lånefinansiert og rentekostnader tilknyttet prosjektet er direkte kostnadsført. Prosjektet er solgt i 2024 og egenkapitalen er etter dette positiv.

Note 9 Fortsatt drift

Selskapet er opprettet i 2022 og driver med eiendomsutvikling, kjøp og utvikling for så å selge eiendom videre.

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. 9 866 404. De underliggende verdier overstiger dog de bokførte verdier og ingen tiltak anses nødvendig i forhold til egenkapital. Leilighetene i prosjektet er solgt i 2024. Prosjektet er lånefinansiert. Av leverandørgjeld på kr. 187 701 er kr. 4 875 000,00 til tilknyttet selskap. Salg i 2024 resulterer i en positiv egenkapital.

Driften av UBT 18 AS synes således ikke å medføre risiko for tap for øvrige kreditorer.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.