



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	30.08.2024

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, 01.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	5 742	9 074 225
Annen driftsinntekt	4	180 000	180 000
Sum inntekter		185 742	9 254 225
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	5 785 392	6 774 022
Annen driftskostnad	3	458 640	227 885
Sum kostnader		6 244 032	7 001 907
Driftsresultat		-6 058 290	2 252 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			590 113
Annen finansinntekt	8	37 882 570	4 464
Sum finansinntekter		37 882 570	594 577
Annen finanskostnad	7	37 475 022	-1 009 743
Sum finanskostnader		37 475 022	-1 009 743
Netto finans		407 548	1 604 320
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 650 742	3 856 638
Skattekostnad på ordinært resultat	5		576 974
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 650 742	3 279 664
Årsresultat		-5 650 742	3 279 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-5 650 742	3 279 664
Sum overføringer og disponeringer		-5 650 742	3 279 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	13 504 472	48 371 668
Sum finansielle anleggsmidler		13 504 472	48 371 668
Sum anleggsmidler		13 504 472	48 371 668
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	644 149	6 488 719
Fordringer			
Kundefordringer		9 076 721	9 073 729
Andre fordringer		98 195	
Sum fordringer		9 174 916	9 073 729
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 374	516 242
Sum omløpsmidler		10 717 439	16 078 690
SUM EIENDELER		24 221 911	64 450 358
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 350 000	1 350 000
Overkurs	6	1 434 705	1 434 705
Sum innskutt egenkapital		2 784 705	2 784 705
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	6	-2 449 531	3 201 211
Sum opptjent egenkapital		-2 449 531	3 201 211
Sum egenkapital		335 174	5 985 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	13 504 472	48 371 668
Sum annen langsiktig gjeld		13 504 472	48 371 668
Sum langsiktig gjeld		13 504 472	48 371 668
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	700 106	693 981
Betalbar skatt	5		576 974
Annen kortsiktig gjeld		9 682 159	8 821 819
Sum kortsiktig gjeld	8	10 382 265	10 092 774
Sum gjeld		23 886 737	58 464 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 221 911	64 450 358



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 745779

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.08.2024

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, 12.09.2024



Organisasjonsnr: 991 271 252
ULLANDHAUG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	5 742	9 074 225
Annen driftsinntekt	4	180 000	180 000
Sum inntekter		185 742	9 254 225
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	5 785 392	6 774 022
Annen driftskostnad	3	458 640	227 885
Sum kostnader		6 244 032	7 001 907
Driftsresultat		-6 058 290	2 252 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			590 113
Annen finansinntekt	8	37 882 570	4 464
Sum finansinntekter		37 882 570	594 577
Annen finanskostnad	7	37 475 022	-1 009 743
Sum finanskostnader		37 475 022	-1 009 743
Netto finans		407 548	1 604 320
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 650 742	3 856 638
Skattekostnad på ordinært resultat	5		576 974
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 650 742	3 279 664
Årsresultat		-5 650 742	3 279 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-5 650 742	3 279 664
Sum overføringer og disponeringer		-5 650 742	3 279 664



Organisasjonsnr: 991 271 252
ULLANDHAUG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7		13 504 472	48 371 668
-------------------------------	--	------------	------------

Sum finansielle anleggsmidler		13 504 472	48 371 668
-------------------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		13 504 472	48 371 668
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2	644 149	6 488 719
-----------	---	---------	-----------

Fordringer

Kundefordringer		9 076 721	9 073 729
-----------------	--	-----------	-----------

Andre fordringer		98 195	
------------------	--	--------	--

Sum fordringer		9 174 916	9 073 729
----------------	--	-----------	-----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 374	516 242
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		10 717 439	16 078 690
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		24 221 911	64 450 358
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	1 350 000	1 350 000
--------------	------	-----------	-----------

Overkurs	6	1 434 705	1 434 705
----------	---	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		2 784 705	2 784 705
--------------------------	--	-----------	-----------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-2 449 531	3 201 211
-------------------	---	------------	-----------

Sum opptjent egenkapital		-2 449 531	3 201 211
--------------------------	--	------------	-----------

Sum egenkapital		335 174	5 985 916
-----------------	--	---------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
------------------------	--	--	--

Øvrig langsiktig gjeld	8	13 504 472	48 371 668
------------------------	---	------------	------------



Sum annen langsiktig gjeld		13 504 472	48 371 668
Sum langsiktig gjeld		13 504 472	48 371 668
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	700 106	693 981
Betalbar skatt	5		576 974
Annen kortsiktig gjeld		9 682 159	8 821 819
Sum kortsiktig gjeld	8	10 382 265	10 092 774
Sum gjeld		23 886 737	58 464 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 221 911	64 450 358



Organisasjonsnr: 991 271 252
ULLANDHAUG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Kruse Smith AS	1500.00	300.00	450000.00
Nov Holding AS	1500.00	300.00	450000.00
REBUS Sør-Vest AS	1500.00	300.00	450000.00

Note
3

Lønn og ytelser

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapets ledelse. Det er ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelse til aksjeeiere eller andre ledende personer i selskapet. Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55000.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65000.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Nov 37-3 AS	69.00%		1909936.00	10117.00

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 videresalg 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/videresalgsavtalen. 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. I 2023 er det nedskrevet bokført verdi av aksjer med totalt kr. 34 867 196. Grunnen til at aksjene er nedskrevet er at det var en forutsetning for gjennomføring av salget av Nov 37-3 AS at tomten som ligger i det selskapet ble omregulert fra offentlig formål til privat formål. Styret i Nov Holding AS jobber fremdeles med å få omregulert tomten til boligformål men har pr i dag ikke fått gjennomført det. Det er derfor usikkerhet knyttet til verdien av tomten. Styret har derfor valgt å avsette for mulig verdifall. Avsetningen er besluttet ut i fra en konkret vurdering. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Ullandhaug Eiendom AS	Solaveien 88

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen
Unntaket grunnet små foretak

Note

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf. undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Vassbotnen 11a 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 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 (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. Betyggende 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Stavanger, 09. september 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Stig Tore Strand
statsautorisert revisor



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. 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 varekretsløpet 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 nettogrunnlaget. 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 2023

Note 2 - Anleggskontrakter og prosjektbeholdning

	2023	2022
Inntekt	5 742	9 074 225
Kostnad	-11 943	7 583 088
Netto	-6 201	1 491 137

Prosjektene består av oppføring og salg av leiligheter, det er 100 % salgsgrad i prosjektet. Det er ingen leiligheter igjen pr. 31.12.2023.

Prosjektbeholdningen består av tomt, opsjonstomt og aktiverte prosjektkostnader, bokført verdi kr 644 149.

I 2023 er prosjektbeholdning nedskrevet med kr 5 797 334. Grunnen til at varebeholdningen er nedskrevet er at selskapet ikke har lyktes i å omregulert tomten i Nov 37-3 AS fra offentlig formål til privat formål.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

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

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023
Revisjon	55 000
Andre tjenester	10 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Kruse Smith AS	1 500	300	450 000
Nov Holding AS	1 500	300	450 000
REBUS Sør-Vest AS	1 500	300	450 000
Sum	4 500		1 350 000

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

Det er inngått en leieavtale med Bjarne Grannes om utleie av leilighet. Markedsmessig leie er fastsatt og meldepliktig avtale er sendt til Foretaksregisteret iht aksjeloven § 3-8. Inntektsført leie av leiligheter er 180 000kr.



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	0	576 974
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>576 974</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2023	 2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 650 742	3 856 638
Permanente forskjeller	6 933	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-250 000</u>	<u>973 737</u>
Alminnelig inntekt	-5 893 809	4 830 375
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 207 765
Årets skattegrunnlag	<u>-5 893 809</u>	<u>2 622 610</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	576 974
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2023	 2022
Varebeholdning	-5 797 334	0
Regnskapsmessige avsetninger	<u>0</u>	<u>-250 000</u>
Sum	<u>-5 797 334</u>	<u>-250 000</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-96 472</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 893 806</u>	<u>-250 000</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 296 637	-55 000

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 350 000	1 434 705	3 201 211	5 985 916
Årsresultat	0	0	-5 650 742	-5 650 742
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>1 350 000</u>	<u>1 434 705</u>	<u>-2 449 531</u>	<u>335 174</u>



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap	Forretningskontor
Ullandhaug Eiendom AS	Solaveien 88

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen
Unntaket grunnet små foretak

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Nov 37-3 AS	Hafrsfjord	69 %	10 117	1 909 936	13 504 472

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 videresalg 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/videresalgsavtalen. 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.

I 2023 er det nedskrevet bokført verdi av aksjer med totalt kr. 34 867 196. Grunnen til at aksjene er nedskrevet er at det var en forutsetning for gjennomføring av salget av Nov 37-3 AS at tomten som ligger i det selskapet ble omregulert fra offentlig formål til privat formål. Styret i Nov Holding AS jobber fremdeles med å få omregulert tomten til boligformål men har pr i dag ikke fått gjennomført det. Det er derfor usikkerhet knyttet til verdien av tomten. Styret har derfor valgt å avsette for mulig verdifall. Avsetningen er besluttet ut i fra en konkret vurdering.

Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Annen kortsiktig gjeld består av:</i>	2023	2022
Avsetning prosjektkostnad	3 265 376	0
<i>Øvrig langsiktig gjeld består av:</i>	2023	2022
Selgerkreditt kjøp av NOV 37-3 AS	13 504 472	48 371 668
<i>Gjeld til aksjonærer:</i>	2023	2022
Gjeld til Kruse Smith AS/Solon Sørvest AS	2 402 574	1 507 034
Gjeld Nov Holding AS	1 542 031	1 460 022
Gjeld REBUS Sør-Vest AS	2 472 178	2 340 702
Sum	6 416 783	5 307 758

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.

I 2023 er selgerkreditten redusert med 34 867 196 tilsvarende bokført verdi av aksjer.



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Gjeld til aksjonærer er rentebergnet.



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Konsernmellomværende og nærstående parter

<i>Inkludert i leverandørgjeld er det gjeld til følgende nærstående selsk</i>	2023	2022
Kruse Smith AS	18 000	0
Solon Sørvest AS	0	11 875
Sum	<u>18 000</u>	<u>11 875</u>

Note 10 - Pantstillelse og garantier m.v

Selskapet har ingen gjeld som er sikret ved pant ol.

Note 11 - Fortsatt drift note

Selskapet legger til grunn fortsatt drift. Ved fremtidig likviditetsbehov vil aksjonærene tilføre selskapet nødvendig kapital.



Ullandhaug Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Ullandhaug Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	5 742	9 074 225
Annen driftsinntekt	4	180 000	180 000
Sum driftsinntekter		<u>185 742</u>	<u>9 254 225</u>
Driftskostnader			
Prosjektkostnader	2	5 785 392	6 774 022
Annen driftskostnad	3	458 640	227 885
Sum driftskostnader		<u>6 244 032</u>	<u>7 001 907</u>
Driftsresultat		<u>-6 058 290</u>	<u>2 252 318</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		0	590 113
Annen finansinntekt	8	37 882 570	4 464
Annen finanskostnad	7	37 475 022	-1 009 743
Netto finansposter		<u>407 548</u>	<u>1 604 320</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-5 650 742</u>	<u>3 856 638</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>0</u>	<u>576 974</u>
Årsresultat		<u>-5 650 742</u>	<u>3 279 664</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-5 650 742	3 279 664



Ullandhaug Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	13 504 472	48 371 668
Omløpsmidler			
Prosjektbeholdning	2	<u>644 149</u>	<u>6 488 719</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		9 076 721	9 073 729
Andre fordringer		<u>98 195</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>9 174 916</u>	<u>9 073 729</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>898 374</u>	<u>516 242</u>
Sum omløpsmidler		<u>10 717 439</u>	<u>16 078 690</u>
Sum eiendeler		<u>24 221 911</u>	<u>64 450 358</u>



Ullandhaug Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 6	1 350 000	1 350 000
Overkurs	6	1 434 705	1 434 705
Sum innskutt egenkapital		<u>2 784 705</u>	<u>2 784 705</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-2 449 531	3 201 211
Sum egenkapital		<u>335 174</u>	<u>5 985 916</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	13 504 472	48 371 668
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	9	700 106	693 981
Betalbar skatt	5	0	576 974
Annen kortsiktig gjeld		9 682 159	8 821 819
Sum kortsiktig gjeld	8	<u>10 382 265</u>	<u>10 092 774</u>
Sum gjeld		<u>23 886 737</u>	<u>58 464 442</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>24 221 911</u>	<u>64 450 358</u>

31. desember 2023

12. august 2024

Dag Morten Høiland
Styrets leder

Bjarne Grannes
Styremedlem

Tor Arne Birkeland
Styremedlem

Halvar Peter Kvisgaard
Styremedlem



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. 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 varekretsløpet 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 nettogrunnlaget. 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 2023

Note 2 - Anleggskontrakter og prosjektbeholdning

	2023	2022
Inntekt	5 742	9 074 225
Kostnad	-11 943	7 583 088
Netto	<u>-6 201</u>	<u>1 491 137</u>

Prosjektene består av oppføring og salg av leiligheter, det er 100 % salgsgrad i prosjektet. Det er ingen leiligheter igjen pr. 31.12.2023.

Prosjektbeholdningen består av tomt, opsjonstomt og aktiverte prosjektkostnader, bokført verdi kr 644 149.

I 2023 er prosjektbeholdning nedskrevet med kr 5 797 334. Grunnen til at varebeholdningen er nedskrevet er at selskapet ikke har lyktes i å omregulert tomten i Nov 37-3 AS fra offentlig formål til privat formål.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

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

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

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Revisjon	55 000
Andre tjenester	10 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Kruse Smith AS	1 500	300	450 000
Nov Holding AS	1 500	300	450 000
REBUS Sør-Vest AS	1 500	300	450 000
Sum	<u>4 500</u>		<u>1 350 000</u>

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

Det er inngått en leieavtale med Bjarne Grannes om utleie av leilighet. Markedsmessig leie er fastsatt og meldepliktig avtale er sendt til Foretaksregisteret ihht aksjeloven § 3-8. Inntektsført leie av leiligheter er 180 000kr.



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	0	576 974
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>576 974</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 650 742	3 856 638
Permanente forskjeller	6 933	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-250 000</u>	<u>973 737</u>
Alminnelig inntekt	-5 893 809	4 830 375
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 207 765
Årets skattegrunnlag	<u>-5 893 809</u>	<u>2 622 610</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	576 974
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Varebeholdning	-5 797 334	0
Regnskapsmessige avsetninger	<u>0</u>	<u>-250 000</u>
Sum	<u>-5 797 334</u>	<u>-250 000</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-96 472</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 893 806</u>	<u>-250 000</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 296 637	-55 000

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 350 000	1 434 705	3 201 211	5 985 916
Årsresultat	0	0	-5 650 742	-5 650 742
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>1 350 000</u>	<u>1 434 705</u>	<u>-2 449 531</u>	<u>335 174</u>



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Nov 37-3 AS	Hafirsfjord	69 %	10 117	1 909 936	13 504 472

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 videresalg 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/videresalgsavtalen. 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.

I 2023 er det nedskrevet bokført verdi av aksjer med totalt kr. 34 867 196. Grunnen til at aksjene er nedskrevet er at det var en forutsetning for gjennomføring av salget av Nov 37-3 AS at tomten som ligger i det selskapet ble omregulert fra offentlig formål til privat formål. Styret i Nov Holding AS jobber fremdeles med å få omregulert tomten til boligformål men har pr i dag ikke fått gjennomført det. Det er derfor usikkerhet knyttet til verdien av tomten. Styret har derfor valgt å avsette for mulig verdifall. Avsetningen er besluttet ut i fra en konkret vurdering.

Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Annen kortsiktig gjeld består av:</i>	2023	2022
Avsetning prosjektkostnad	3 265 376	0
<i>Øvrig langsiktig gjeld består av:</i>	2023	2022
Selgerkreditt kjøp av NOV 37-3 AS	13 504 472	48 371 668
<i>Gjeld til aksjonærer:</i>	2023	2022
Gjeld til Kruse Smith AS/Solon Sørvest AS	2 402 574	1 507 034
Gjeld Nov Holding AS	1 542 031	1 460 022
Gjeld REBUS Sør-Vest AS	2 472 178	2 340 702
Sum	<u>6 416 783</u>	<u>5 307 758</u>

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.

I 2023 er selgerkreditten redusert med 34 867 196 tilsvarende bokført verdi av aksjer.

Gjeld til aksjonærer er rentebergnet.



Ullandhaug Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Konsernmellomværende og nærstående parter

<i>Inkludert i leverandørgjeld er det gjeld til følgende nærstående selsk</i>	2023	2022
Kruse Smith AS	18 000	0
Solon Sørvest AS	0	11 875
Sum	<u>18 000</u>	<u>11 875</u>


Note 10 - Pantstillelse og garantier m.v

Selskapet har ingen gjeld som er sikret ved pant ol.

Note 11 - Fortsatt drift note

Selskapet legger til grunn fortsatt drift. Ved fremtidig likviditetsbehov vil aksjonærene tilføre selskapet nødvendig kapital.

Signature: 
Email: dhoiland@opus04.com

Signature: 
Email: bjarne.grannes@lyse.net

Signature: Tor Arne Birkeland
Tor Arne Birkeland (Aug 29, 2024 15:38 GMT+2)
Email: tor.arne.birkeland@rebus.no

Signature: Halvard Peter Kvisgaard
Halvard Peter Kvisgaard (Aug 29, 2024 21:35 GMT+2)
Email: peter.kvisgaard@akh.no









Ullandhaug Eiendom AS - 991271252 - usignert regnskap 2023

Final Audit Report

2024-08-30

Created:	2024-08-29
By:	Asbjørn Håland (asbjorn.haland@kruse-smith.as)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAaxq1XlæZGZLUTjzJ0UHprWxEiYCdlwm

"Ullandhaug Eiendom AS - 991271252 - usignert regnskap 2023" History


-  Document created by Asbjørn Håland (asbjorn.haland@kruse-smith.as)
2024-08-29 - 12:58:58 PM GMT
-  Document emailed to Dag Morten Høiland (dhoiland@opus04.com) for signature
2024-08-29 - 12:59:02 PM GMT
-  Document emailed to Bjarne Grannes (bjarne.grannes@lyse.net) for signature
2024-08-29 - 12:59:02 PM GMT
-  Document emailed to Tor Arne Birkeland (tor.arne.birkeland@rebus.no) for signature
2024-08-29 - 12:59:02 PM GMT
-  Document emailed to Halvard Peter Kvisgaard (peter.kvisgaard@akh.no) for signature
2024-08-29 - 12:59:02 PM GMT
-  Email viewed by Bjarne Grannes (bjarne.grannes@lyse.net)
2024-08-29 - 1:23:11 PM GMT
-  Document e-signed by Bjarne Grannes (bjarne.grannes@lyse.net)
Signature Date: 2024-08-29 - 1:31:23 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Tor Arne Birkeland (tor.arne.birkeland@rebus.no)
2024-08-29 - 1:38:16 PM GMT
-  Document e-signed by Tor Arne Birkeland (tor.arne.birkeland@rebus.no)
Signature Date: 2024-08-29 - 1:38:26 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Halvard Peter Kvisgaard (peter.kvisgaard@akh.no)
2024-08-29 - 7:34:57 PM GMT






 Document e-signed by Halvard Peter Kvisgaard (peter.kvisgaard@akh.no)

Signature Date: 2024-08-29 - 7:35:27 PM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Dag Morten Høiland (dhoiland@opus04.com)

2024-08-30 - 7:14:24 PM GMT

 Document e-signed by Dag Morten Høiland (dhoiland@opus04.com)

Signature Date: 2024-08-30 - 7:14:49 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.

2024-08-30 - 7:14:49 PM GMT