



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 428 077
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS
Forretningsadresse: Thorry Kiærs veg 9
7055 RANHEIM

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: Erling Høvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		35 194	26 596
Sum kostnader		35 194	26 596
Driftsresultat		-35 194	-26 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	2
Sum finansinntekter		4	2
Annen rentekostnad		196 554	170 318
Sum finanskostnader		196 554	170 318
Netto finans		-196 550	-170 316
Resultat før skattekostnad		-231 744	-196 912
Skattekostnad		-50 984	-43 321
Årsresultat		-180 760	-153 591
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-180 760	-153 591
Sum overføringer og disponeringer		-180 760	-153 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	0	0
Utsatt skattefordel		305 574	254 590
Goodwill	2	0	0
Sum immaterielle eiendeler		305 574	254 590
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 405 346	4 405 346
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
Sum varige driftsmidler		4 405 346	4 405 346
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 710 919	4 659 936
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	0	0
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347	14 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347	14 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		1 347	14 648
SUM EIENDELER		4 712 266	4 674 583
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 077 827	897 066
Sum opptjent egenkapital		-1 077 827	-897 066
Sum egenkapital		-1 047 827	-867 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	0	0
Obligasjonslån	4	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 528 680	2 510 671
Langsiktig konserngjeld	4	0	0
Ansvarlig lånekapital	4	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 208 246	3 012 146
Sum annen langsiktig gjeld		5 736 926	5 522 817
Sum langsiktig gjeld		5 736 926	5 522 817
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 916	4 348
Annen kortsiktig gjeld		18 251	14 485
Sum kortsiktig gjeld		23 167	18 833



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		5 760 093	5 541 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 712 266	4 674 583



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 633311

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 428 077
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS
Forretningsadresse: Thorry Kiærs veg 9
7055 RANHEIM

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: Erling Høvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 917 428 077
BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		35 194	26 596
Sum kostnader		35 194	26 596
Driftsresultat		-35 194	-26 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	2
Sum finansinntekter		4	2
Annen rentekostnad		196 554	170 318
Sum finanskostnader		196 554	170 318
Netto finans		-196 550	-170 316
Resultat før skattekostnad		-231 744	-196 912
Skattekostnad		-50 984	-43 321
Årsresultat		-180 760	-153 591
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-180 760	-153 591
Sum overføringer og disponeringer		-180 760	-153 591



Organisasjonsnr: 917 428 077
BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	0	0
Utsatt skattefordel		305 574	254 590
Goodwill	2	0	0
Sum immaterielle eiendeler		305 574	254 590
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 405 346	4 405 346
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
Sum varige driftsmidler		4 405 346	4 405 346
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 710 919	4 659 936
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	0	0
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347	14 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347	14 648
Sum omløpsmidler		1 347	14 648



SUM EIENDELER		4 712 266	4 674 583
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 077 827	897 066
Sum opptjent egenkapital		-1 077 827	-897 066
Sum egenkapital		-1 047 827	-867 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	0	0
Obligasjonslån	4	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 528 680	2 510 671
Langsiktig konserngjeld	4	0	0
Ansvarlig lånekapital	4	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 208 246	3 012 146
Sum annen langsiktig gjeld		5 736 926	5 522 817
Sum langsiktig gjeld		5 736 926	5 522 817
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 916	4 348
Annen kortsiktig gjeld		18 251	14 485
Sum kortsiktig gjeld		23 167	18 833
Sum gjeld		5 760 093	5 541 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 712 266	4 674 583



Organisasjonsnr: 917 428 077
BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. 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 reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum	Beløp
-----	-------

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------



Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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

Note

4

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
250000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
2510000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler



3117000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS
917 428 077

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-35 194	-26 596
Sum driftskostnader		-35 194	-26 596
Driftsresultat		-35 194	-26 596
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		4	2
Sum finansinntekter		4	2
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-196 554	-170 318
Sum finanskostnader		-196 554	-170 318
Netto finans		-196 550	-170 316
Resultat før skattekostnad		-231 744	-196 912
Skattekostnad		50 984	43 321
Årsresultat		-180 760	-153 591
Overføringer			
Udekket tap		-180 760	-153 591
Sum overføringer		-180 760	-153 591



BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS
917 428 077

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		305 574	254 590
Sum immaterielle eiendeler		305 574	254 590
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 405 346	4 405 346
Sum varige driftsmidler		4 405 346	4 405 346
Sum anleggsmidler		4 710 919	4 659 936
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347	14 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 347	14 648
Sum omløpsmidler		1 347	14 648
SUM EIENDELER		4 712 266	4 674 583



BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS
917 428 077

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 077 827	-897 066
Sum opptjent egenkapital		-1 077 827	-897 066
Sum egenkapital		-1 047 827	-867 066
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 528 680	2 510 671
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 208 246	3 012 146
Sum annen langsiktig gjeld		5 736 926	5 522 817
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 916	4 348
Annen kortsiktig gjeld		18 251	14 485
Sum kortsiktig gjeld		23 167	18 833
Sum gjeld		5 760 093	5 541 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 712 266	4 674 583

Trondheim, 30.06.2024

Erling Høvik
styrets leder



BOLIGUTVIKLING ULSTAD AS
917 428 077

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

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 reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	250 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 510 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 117 000
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0