



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	887 772 452
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ULNICA AS
Forretningsadresse:	Haakon den godes vei 14 0373 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.10.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 16.10.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		752 867	7 217 438
<b>Sum inntekter</b>		<b>752 867</b>	<b>7 217 438</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	1	46 273	1 111 112
Avskrivning på driftsmidler	2	132 424	136 574
Annen driftskostnad		3 020 583	5 530 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 199 280</b>	<b>6 777 722</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 446 413</b>	<b>439 717</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 800 000	15 120 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3		4 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 469 563	1 468 402
Annen renteinntekt		105 751	194 726
Annen finansinntekt		3 118 319	3 387 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 493 633</b>	<b>24 371 057</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 260 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 671 520	838 404
Annen rentekostnad		7 668 040	11 874 332
Annen finanskostnad	3		1 330 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 599 561</b>	<b>14 043 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 105 928</b>	<b>10 327 727</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 552 341</b>	<b>10 767 444</b>
Skattekostnad på resultat	4	-881 102	-1 497 832
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 671 239</b>	<b>12 265 276</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 671 239</b>	<b>12 265 276</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 671 239</b>	<b>12 265 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		8 000 000	16 000 000
Overført fra annen egenkapital		-13 671 239	-3 734 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 671 239</b>	<b>12 265 276</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 348 193	5 467 091
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 348 193</b>	<b>5 467 091</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	48 298 003	47 767 801
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	184 821	274 042
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 482 824</b>	<b>48 041 843</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	36 334 295	36 334 295
Lån til foretak i samme konsern	5	4 919	11 241 688
Investeringer i tilknyttet selskap	3	42 668 824	54 910 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	343 817	343 817
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>79 351 855</b>	<b>102 829 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>134 182 872</b>	<b>156 338 734</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		59 263	31 140
Andre kortsiktige fordringer		53 298 200	64 493 325
Konsernfordringer	7	75 557 591	78 937 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>128 915 054</b>	<b>143 461 601</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		450 629	368 950
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>450 629</b>	<b>368 950</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 365 683</b>	<b>143 830 551</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 548 555</b>	<b>300 169 285</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		83 555 655	100 226 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 555 655</b>	<b>100 226 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>83 655 655</b>	<b>100 326 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	59 807 439	100 238 529
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 043 867	5 774 963
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 851 305</b>	<b>106 013 492</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 851 305</b>	<b>106 013 492</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		293 111	768 118
Skyldige offentlige avgifter		36 611	753 559
Utbytte		8 000 000	16 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	12 739 500	18 147 505
Annen kortsiktig gjeld	10	92 972 373	58 159 716
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 041 594</b>	<b>93 828 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 892 900</b>	<b>199 842 391</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 548 555</b>	<b>300 169 285</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 759980

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 887 772 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULNICA AS  
Forretningsadresse: Haakon den godes vei 14  
0373 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Bjarne Gjerstrøm Samuelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.10.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 15.10.2025



Organisasjonsnr: 887 772 452  
ULNICA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		752 867	7 217 438
<b>Sum inntekter</b>		<b>752 867</b>	<b>7 217 438</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	1	46 273	1 111 112
Avskrivning på driftsmidler	2	132 424	136 574
Annen driftskostnad		3 020 583	5 530 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 199 280</b>	<b>6 777 722</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 446 413</b>	<b>439 717</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 800 000	15 120 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3		4 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 469 563	1 468 402
Annen renteinntekt		105 751	194 726
Annen finansinntekt		3 118 319	3 387 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 493 633</b>	<b>24 371 057</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 260 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 671 520	838 404
Annen rentekostnad		7 668 040	11 874 332
Annen finanskostnad	3		1 330 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 599 561</b>	<b>14 043 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 105 928</b>	<b>10 327 727</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 552 341</b>	<b>10 767 444</b>
Skattekostnad på resultat	4	-881 102	-1 497 832
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 671 239</b>	<b>12 265 276</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 671 239</b>	<b>12 265 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 671 239</b>	<b>12 265 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		8 000 000	16 000 000
Overført fra annen egenkapital		-13 671 239	-3 734 724



Sum overføringer og  
disponeringer

-5 671 239

12 265 276



Organisasjonsnr: 887 772 452  
ULNICA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 348 193	5 467 091
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 348 193</b>	<b>5 467 091</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	48 298 003	47 767 801
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	184 821	274 042
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 482 824</b>	<b>48 041 843</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	36 334 295	36 334 295
Lån til foretak i samme konsern	5	4 919	11 241 688
Investeringer i tilknyttet selskap	3	42 668 824	54 910 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	343 817	343 817
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>79 351 855</b>	<b>102 829 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>134 182 872</b>	<b>156 338 734</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		59 263	31 140
Andre kortsiktige fordringer		53 298 200	64 493 325
Konsernfordringer	7	75 557 591	78 937 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>128 915 054</b>	<b>143 461 601</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		450 629	368 950
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>450 629</b>	<b>368 950</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 365 683</b>	<b>143 830 551</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 548 555</b>	<b>300 169 285</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		83 555 655	100 226 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 555 655</b>	<b>100 226 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>83 655 655</b>	<b>100 326 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	59 807 439	100 238 529
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 043 867	5 774 963
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 851 305</b>	<b>106 013 492</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 851 305</b>	<b>106 013 492</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		293 111	768 118
Skyldige offentlige avgifter		36 611	753 559
Utbytte		8 000 000	16 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	12 739 500	18 147 505
Annen kortsiktig gjeld	10	92 972 373	58 159 716
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 041 594</b>	<b>93 828 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 892 900</b>	<b>199 842 391</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 548 555</b>	<b>300 169 285</b>



Organisasjonsnr: 887 772 452  
ULNICA 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.



Partnere:

Statsautorisert revisor **Per M. Michelsen**

Statsautorisert revisor **Daniel Rypdal**

Medlemmer i *Den norske revisorforening*



Til generalforsamlingen i **Ulnica AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Ulnica AS** som viser et underskudd på kr 5 671 239. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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*

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.

Besøksadresse:  
Vekstsenteret  
Olaf Helsets vei 6

Postadresse:  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

Telefon:  
23 38 38 38

Internett / E-post:  
[www.vekst-revisjon.no](http://www.vekst-revisjon.no)  
[revisor@vekst-revisjon.no](mailto:revisor@vekst-revisjon.no)

Organisasjonsnr:  
960 132 734 MVA



## Vekst Revisjon AS

### *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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Andre forhold*

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

Oslo, den 13. oktober 2025

**Vekst Revisjon AS**

Daniel Rypdal

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert dokument)



# Årsregnskap 2024

## Ulnica AS

*Årsregnskapet inneholder:*

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

Organisasjonsnummer 887 772 452



<b>Resultatregnskap</b>				
Ulnica AS				
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Annen driftsinntekt		752 867	7 217 438	
Sum driftsinntekter		<u>752 867</u>	<u>7 217 438</u>	
Lønnskostnader	1	46 273	1 111 112	
Avskrivning på driftsmidler	2	132 424	136 574	
Annen driftskostnad		3 020 583	5 530 036	
Sum driftskostnader		<u>3 199 280</u>	<u>6 777 722</u>	
Driftsresultat		<u>-2 446 413</u>	<u>439 717</u>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 800 000	15 120 000	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	0	4 200 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 469 563	1 468 402	
Annen renteinntekt		105 751	194 726	
Annen finansinntekt		3 118 319	3 387 929	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 260 000	0	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 671 520	838 404	
Annen rentekostnad		7 668 040	11 874 332	
Annen finanskostnad	3	0	1 330 594	
Resultat av finansposter		<u>-4 105 928</u>	<u>10 327 727</u>	
Resultat før skattekostnad		-6 552 341	10 767 444	
Skattekostnad på resultat	4	-881 102	-1 497 832	
Resultat		<u>-5 671 239</u>	<u>12 265 276</u>	
Årsresultat		<u>-5 671 239</u>	<u>12 265 276</u>	
<b>Overføringer</b>				
Avsatt til utbytte		8 000 000	16 000 000	
Overført fra annen egenkapital		13 671 239	3 734 724	
Sum overføringer		<u>-5 671 239</u>	<u>12 265 276</u>	



<b>Balanse</b>			
Ulnica AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 348 193	5 467 091
Sum immaterielle eiendeler		<u>6 348 193</u>	<u>5 467 091</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	48 298 003	47 767 801
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	184 821	274 042
Sum varige driftsmidler		<u>48 482 824</u>	<u>48 041 843</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	36 334 295	36 334 295
Lån til foretak i samme konsern	5	4 919	11 241 688
Investeringer i tilknyttet selskap	3	42 668 824	54 910 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	343 817	343 817
Sum finansielle anleggsmidler		<u>79 351 855</u>	<u>102 829 799</u>
Sum anleggsmidler		<u>134 182 872</u>	<u>156 338 734</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		59 263	31 140
Fordringer på konsernselskaper	7	75 557 591	78 937 136
Andre kortsiktige fordringer		53 298 200	64 493 325
Sum fordringer		<u>128 915 054</u>	<u>143 461 601</u>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd		450 629	368 950
Sum omløpsmidler		<u>129 365 683</u>	<u>143 830 551</u>
Sum eiendeler		<u>263 548 555</u>	<u>300 169 285</u>

**Balanse**

## Ulnica AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		83 555 655	100 226 894
Sum opptjent egenkapital		<u>83 555 655</u>	<u>100 226 894</u>
Sum egenkapital	8	<u>83 655 655</u>	<u>100 326 894</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	59 807 439	100 238 529
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 043 867	5 774 963
Sum annen langsiktig gjeld		<u>65 851 305</u>	<u>106 013 492</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		293 111	768 118
Skyldige offentlige avgifter		36 611	753 559
Utbytte		8 000 000	16 000 000
Gjeld til konsernselskap	7	12 739 500	18 147 505
Annen kortsiktig gjeld	10	92 972 373	58 159 716
Sum kortsiktig gjeld		<u>114 041 594</u>	<u>93 828 899</u>
Sum gjeld		<u>179 892 900</u>	<u>199 842 391</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>263 548 555</u>	<u>300 169 285</u>

Oslo, 09.10.2025  
Styret i Ulnica AS

Bjarne Gjerstrøm Samuelsen  
Styrets leder/ Daglig leder



## Ulnica AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNINGER AV PRINSIPPENDRINGER

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

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap, konsernregnskap er ikke utarbeidet
- Netto resultat ved salg av aksjer og andeler er bokført som andre finansposter

*Driftsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

*Skatt*

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer, eller kan reversere, i samme periode er utlignet og nettoført. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.

*Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/ langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

#### NOTE 1 - ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

<i>Spesifikasjon av lønnskostnader:</i>	2024	2023
Lønn	-	896 000
Arbeidsgiveravgift	23 075	192 868
Premie OTP	23 198	22 244
Andre personalkostnader	-	-
Sum lønnskostnader	46 273	1 111 112

Gjennomsnittlig antall årsverk - 1

*Otp*

Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om tjenestepensjon, men slik ordning er frivillig opprettet.

#### NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Driftsløsøre	Personbiler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	47 767 801	53 500	629 372	48 450 673
Tilgang i år	530 201	65 495	-	595 696
Avgang i år	-	-53 500	-	-53 500
Anskaffelseskost 31.12	48 298 003	65 495	629 372	48 992 869
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-	31 208	377 622	408 830
Avskrivninger regulert ved avgang	-	-31 208	-	-31 208
Årets avskrivninger	-	6 550	125 874	132 424
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	6 550	503 496	510 046
Balanseført verdi 31.12	48 298 003	58 945	125 876	48 482 824
Avskrivningssats	0 %	0 - 20 %	20 %	

Ulnica AS



## Ulnica AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### NOTE 3 – INVESTERINGER I KONSERN- OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Selskapet har følgende eierandeler i datter- og tilknyttede selskaper:

Navn	Virksomhet	Kontor	Bokført verdi	Eierandel	Resultat	Egenkapital
ESV Næring Holding AS	Eiendom	Oslo	30 000	100 %	934	342 165
Drammensveien Eiendom AS	Eiendom	Oslo	54 000	100 %	-557 493	-7 517 813
S703 Holding AS	Eiendom	Oslo	30 000	100 %	-1 155 666	-4 032 727
Gratitude Marbella SL	Eiendom	Spania	11 027 191	100 %	-9 113 874	-1 324 035
Ebbell Eiendom AS	Eiendom	Oslo	24 770 988	65 %	-3 008 155	7 616 700
E8 Holding AS	Eiendom	Oslo	404 116	60 %	3 240 095	-709 723
Fahls trøm Utvikling AS	Eiendom	Oslo	18 000	60 %	-7 603 507	-8 103 271
Gaustadbekken AS	Eiendom	Oslo	42 658 824	50 %	-13 783 085	71 526 793
F11 Holding AS	Eiendom	Oslo	10 000	25 %	-65 147	594 586
			<u>79 003 119</u>			

Mottatte utbytter fra datter- og tilknyttede selskaper utgjør i 2024 totalt kr 1 800 000.

Da konsernet samlet faller inn under regnskapslovens definisjon av små foretak er konsernregnskap ikke utarbeidet.

Med unntak av enkelte rentefrie interne lån er alle konserntransaksjoner med resultat effekt gjennomført med markedsmessige betingelser.

Det er i 2024 ikke foretatt nedskrivninger av aksjepostene. Balanseført verdi på aksjer i datter- og tilknyttede selskaper korrigeres løpende ved utdelinger og ytelse av konsernbidrag i henhold til regnskapslovens bestemmelser.

#### NOTE 4 – SKATTEKOSTNAD

Årets inntektsgrunnlag:	2024	2023	Endring
Resultat før skatt	-5 292 341	10 767 444	
Permanente og andre forskjeller	-1 712 671	-17 575 771	
Endring i midlertidige forskjeller	5 193 152	2 004 183	
Begrensning av rentefradrag	0	-43 928	
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	
Skattemessig inntekt	<u>-1 811 860</u>	<u>-4 760 216</u>	

#### Årets skattekostnad består av :

Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Endring utsatt skattefordel	-881 103	-1 497 832	
Netto skattekostnad	<u>-881 103</u>	<u>-1 497 832</u>	

#### Utsatt skattefordel:

Netto grunnlag	-28 855 424	-24 850 412	-4 005 012
Utsatt skattefordel - bokført	-6 348 193	-5 467 091	-881 103
Skattesats	22 %	22 %	

Utligning av midlertidige forskjeller er gjennomført ved beregningen over.

Utsatt skattefordel forventes å kunne utnyttes på sikt og er av denne grunn balanseført.

Ulnica AS



## Ulnica AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### NOTE 5 – LANGSIKTIG LÅN TIL DATTERSELSKAP

Selskapet har ytt et lån til datterselskapet Drammensveien Eiendom AS med pålydende verdi per 31.12.24 på kr 6 704 919. Fordringen er totalt nedskrevet med kr 6 700 000 og årets inntektsførte renter utgjør kr 771 231.

#### NOTE 6 – INVESTERINGER I ØVRIGE AKSJER

Investeringen består av en 9 % eierandel i Prime Property II AS. Balanseført verdi tilsvarer kostpris.

#### NOTE 7 – KORTSIKTIG MELLOMVÆRENDE I KONSERN

Selskap	Fordring	Gjeld
Ebbell Eiendom AS		4 275 917
Nordengveien 45 AS	58 244	
M12 Holding AS	75 432	
ESV Næring Holding AS		966 906
Gratitude Marbella SL	61 311 539	
E8 Holding AS	8 321 612	
S703 Holding AS		7 496 677
Fahlstrøm Utvikling AS	5 597	
Sørkedalen Eiendom AS	5 785 167	
<b>Sum</b>	<b>75 557 591</b>	<b>12 739 500</b>

Det er foretatt valutarelatert oppjustering av fordringer i utenlandsvaluta med totalt kr 4 404 771. Fahlstrøm Utvikling AS er nedskrevet med kr 1 260 000. Øvrig kortsiktig mellomværende er vurdert til pålydende verdi.

#### NOTE 8 - ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE, EGENKAPITAL M.V.

<i>Selskapet har følgende aksjonærer:</i>	Antall aksjer:	Eierandel:	Tillitsverv/rolle i selskapet:
Bjarne Gjerstrøm Samuelsen	100	100 %	Styrets leder/ Daglig leder

Aksjenes pålydende er kr 1 000.

<i>Årets endringer i egenkapitalen:</i>	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	100 226 894	<b>100 326 894</b>
Tilleggsutbytte	-	-3 000 000	
Avsatt utbytte	-	-8 000 000	
Årets resultat	-	-5 671 239	
Egenkapital 31.12	100 000	83 555 655	<b>83 655 655</b>

#### NOTE 9 – LANGSIKTIG GJELD/ PANTSTILLELSER/ GARANTIER

Langsiktig gjeld består av 8 forskjellige lån i NOK, herav 6 lån til kredittinstitusjoner, samt 2 lån til samarbeidspartnere. Lån refinansieres løpende og sikres med pant i selskapets eiendeler, samt sikkerhetsstillelse fra aksjonær ved behov. Selskapet har kausjonsansvar pålydende kr 59 500 000 for lån opptatt i datter- og tilknyttede selskaper.

Ulnica AS



## Ulnica AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### NOTE 10 – SPESIFIKASJON AV ANNEN KORTSIKTIG GJELD

<i>I posten inngår følgende:</i>	2024	2023
Forskudd salg eiendom	88 649 107	55 024 804
Påløpne renter	813 635	2 440 095
Skyldige feriepenger	0	96 000
Gjeld til Bjarne Samuelson (aksjonær)	110 016	133 227
Annen kortsiktig gjeld	3 399 614	465 590
<b>Sum</b>	<b>92 972 373</b>	<b>58 159 716</b>

Ulnica AS