



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 651 475
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLER REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: c/o Antonius Stephen Uller
Kjernåsveien 5E
3142 VESTSKOGEN

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: ANTONIUS STEPHEN ULLER

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 927651475

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		224 100	216 675
Sum inntekter		224 100	216 675
Kostnader			
Varekostnad		32 487	
Lønnskostnad	1	24 217	19 694
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		153 578	118 325
Sum kostnader		210 281	138 019
Driftsresultat		13 819	78 656
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	1
Sum finansinntekter		6	1
Annen rentekostnad		141 624	99 774
Sum finanskostnader		141 624	99 774
Netto finans		-141 618	-99 773
Ordinært resultat før skattekostnad		-127 799	-21 117
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-127 799	-21 117
Årsresultat	4	-127 799	-21 117
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-127 799	-21 117
Totalresultat		-127 799	-21 117
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-127 799	-21 117
Sum overføringer og disponeringer		-127 799	-21 117



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 358 234	3 358 234
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	62 780	
Sum varige driftsmidler	2	3 421 014	3 358 234
Sum anleggsmidler		3 421 014	3 358 234
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 958	4 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 958	4 160
Sum omløpsmidler		9 958	4 160
SUM EIENDELER		3 430 972	3 362 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		156 986	29 187
Sum opptjent egenkapital		-156 986	-29 187
Sum egenkapital	4	-132 556	-4 757
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 863 750	1 968 750
Sum annen langsiktig gjeld		1 863 750	1 968 750
Sum langsiktig gjeld		1 863 750	1 968 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-634	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		1 700 412	1 398 401
Sum kortsiktig gjeld		1 699 779	1 398 401
Sum gjeld		3 563 529	3 367 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 430 972	3 362 394



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425102

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 651 475
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLER REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: c/o Antonius Stephen Uller
Kjernåsveien 5E
3142 VESTSKOGEN

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: ANTONIUS STEPHEN ULLER
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: 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, 22.05.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 927 651 475
ULLER REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		224 100	216 675
Sum inntekter		224 100	216 675
Kostnader			
Varekostnad		32 487	
Lønnskostnad	1	24 217	19 694
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		153 578	118 325
Sum kostnader		210 281	138 019
Driftsresultat		13 819	78 656
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	1
Sum finansinntekter		6	1
Annen rentekostnad		141 624	99 774
Sum finanskostnader		141 624	99 774
Netto finans		-141 618	-99 773
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-127 799	-21 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-127 799	-21 117
Årsresultat	4	-127 799	-21 117
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-127 799	-21 117
Totalresultat		-127 799	-21 117
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-127 799	-21 117
Sum overføringer og disponeringer		-127 799	-21 117



Organisasjonsnr: 927 651 475
ULLER REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 358 234	3 358 234
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	62 780	
Sum varige driftsmidler	2	3 421 014	3 358 234
Sum anleggsmidler		3 421 014	3 358 234
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		9 958	4 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 958	4 160
Sum omløpsmidler		9 958	4 160
SUM EIENDELER		3 430 972	3 362 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		156 986	29 187
Sum opptjent egenkapital		-156 986	-29 187
Sum egenkapital	4	-132 556	-4 757



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		1 863 750	1 968 750
Sum annen langsiktig gjeld		1 863 750	1 968 750
Sum langsiktig gjeld		1 863 750	1 968 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-634	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		1 700 412	1 398 401
Sum kortsiktig gjeld		1 699 779	1 398 401
Sum gjeld		3 563 529	3 367 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 430 972	3 362 394



Organisasjonsnr: 927 651 475
ULLER REAL ESTATE 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.



Årsregnskap 2023 Uller Real Estate AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 927 651 475



RESULTATREGNSKAP

ULLER REAL ESTATE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		224 100	216 675
Sum driftsinntekter		224 100	216 675
Varekostnad		32 487	0
Lønnskostnad	1	24 217	19 694
Annen driftskostnad		153 578	118 325
Sum driftskostnader		210 281	138 019
Driftsresultat		13 819	78 656
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	1
Annen renteinntekt		6	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	99 774
Annen rentekostnad		141 624	0
Resultat av finansposter		-141 618	-99 773
Resultat før skattekostnad		-127 799	-21 117
Årsresultat	4	-127 799	-21 117
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-21 117
Overført til udekket tap		127 799	0
Sum overføringer		-127 799	-21 117



BALANSE

ULLER REAL ESTATE AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	3 358 234	3 358 234
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	62 780	0
Sum varige driftsmidler	2	3 421 014	3 358 234
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		3 421 014	3 358 234
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 958	4 160
Sum omløpsmidler		9 958	4 160
Sum eiendeler		3 430 972	3 362 394



BALANSE

ULLER REAL ESTATE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-156 986	-29 187
Sum opptjent egenkapital		-156 986	-29 187
Sum egenkapital	4	-132 556	-4 757
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 863 750	1 968 750
Sum annen langsiktig gjeld		1 863 750	1 968 750
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-634	0
Annen kortsiktig gjeld		1 700 412	1 398 401
Sum kortsiktig gjeld		1 699 779	1 398 401
Sum gjeld		3 563 529	3 367 151
Sum egenkapital og gjeld		3 430 972	3 362 394

Oslo
Styret i Uller Real Estate AS

ANTONIUS STEPHEN ULLER
styreleder/daglig leder

Jan Øystein Eriksen
styremedlem

Andrea Elizabeth Uller-Contardo
styremedlem

Marcus Antonius Uller-Contardo
styremedlem

Nicholas Stephen Uller-Contardo
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

ULLER REAL ESTATE AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-127 799	-21 117
Endring i leverandørgjeld		-634	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		302 011	121 240
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		173 578	100 123
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		62 780	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-62 780	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		110 798	100 123
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		4 160	9 037
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		114 958	109 160



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.



Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSSKOSTNADER

	2023	2022
Andre ytelser	24 217	19 694
Sum	24 217	19 694

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	3 358 234	3 358 234
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	62 780	62 780
= Anskaffelseskost 31.12.23	3 421 014	3 421 014
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	7 300	7 300
= Bokført verdi 31.12.23	3 413 714	3 413 714
Årets ordinære avskrivninger	7 300	7 300
Økonomisk levetid	5 år	

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	-127 799	-21 117
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-12 556	0
Skattepliktig inntekt	-140 355	-21 117
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
Vårige driftsmidler	12 556	0	-12 556
Sum	12 556	0	-12 556



Akkumulert fremførbart underskudd	-140 355	0	140 355
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	127 799	0	-127 799
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	-5 570	0	24 430
Årets resultat				-127 799	-127 799
Pr 31.12.2023	30 000	0	-5 570	-127 799	-103 369

Egenkapitalen er tapt og det er handlingsplikt i selskapet. selskapet har satt igang tiltak for å forbedre egenkapitalen

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ULLER REAL ESTATE AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ANTONIUS STEPHEN ULLER	1 000	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
ANTONIUS STEPHEN ULLER	styreleder/daglig leder	1 000
Totalt antall aksjer		1 000

Note 6 Fortsatt drift

.

Driften av Uller Real Estate AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene. Virkelig verdi på eiendommen er 4 470 000 kr. så det er solid egenkapital hvis man selger eiendommen

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.