

# ÅRSBERETNING 2025 FOR ULLR UTVIKLING AS

Ullr Utvikling AS er et utviklingsselskap heleid av Ullensaker kommune, og skal håndtere utviklingen av de en rekke nærmere definerte eiendommer som overdras til selskapet fra kommunen. Selskapet velger å utarbeide årsberetning i samsvar med regnskapsloven § 2-2.

## Stiftelse av Ullr Utvikling AS

Ullr Utvikling AS ble vedtatt opprettet av kommunestyret i Ullensaker kommune gjennom kommunestyrevedtak av 1.4.2025. Selskapet er stiftet som et aksjeselskap - som åpner opp for en selskapsstruktur der enkelteieendommer kan legges inn i egne aksjeselskap. I tillegg til selskapets vedtekter, vedtok kommunestyret dd.mm.2025 en eierstrategi som tydeliggjør kommunens forventninger til Ullr utvikling AS.

Vedtaket som ble fattet er som følger:

1. Ullr Utvikling AS etableres som et heleid kommunalt aksjeselskap.
2. Forslag til vedtekter legges til grunn, og vedtas av ordfører på selskapets generalforsamling.
3. Det overføres 10 millioner kroner til selskapet som oppstartskapital i 2025. Midlene tas fra kommunens disposisjonsfond.
4. Det avsettes 10 millioner kroner årlig i årene 2026 og 2027. Midlene innarbeides i årsbudsjettene for 2026 og 2027.
5. Arbeid med vurdering av hvilke eiendommer som er egnet for overføring til selskapet, gjøres i samarbeid med selskapets ledelse. Når arbeidet er gjennomført, legges det frem en politisk sak med hvilke eiendommer som foreslås overført fra Ullensaker kommune til utviklingsselskapet. Det igangsettes også et arbeid med selskapets eierstrategi.

Selskapets vedtekter fastslår om virksomhetet at «Selskapet skal selv og gjennom dets investeringer i andre selskaper kjøpe, selge, eie, utvikle, drive og forvalte næringseiendom, boligeiendom og annen fast eiendom, samt alt som står i naturlig sammenheng med dette. Selskapet kan eie slik eiendom sammen med private eller andre offentlige aktører. Selskapet skal legge vekt på sitt særlige samfunnsmessige ansvar og kan i den sammenheng ivareta offentlige eller byutviklingsmessige hensyn, og drives på forretningsmessig basis.»

Ullensaker kommune har vedtatt at følgende eiendommer skal overdras til selskapet som tingsinnskudd

1. Tre eiendommer i Gardermoen Næringspark, FKN2, NK2a og N3
2. NordKisa Gamle skole, gnr/bnr 103/8
3. Porten, gnr/bnr 142/18

I tillegg skal selskapet i tråd med inngått oppdragsavtale arbeide med Rådhusomtå og KombiBygget.

## **Styret**

Styret i selskapet består av tre personer, to kvinner og en mann. Styreleder er Eva Hagen og Tone Lien Engnes og Emil Paaske er styremedlemmer. Siden selskapet ikke har hatt noen ansatte i 2025 har styreleder også ivaretatt oppgavene som daglig leder for selskapet. Oppdraget med daglig ledelse honoreres etter tid.

## **Arbeidet i 2025**

Arbeidet i 2025 har i stor grad vært knyttet til at selskapet er nyopprettet. Parallelt med praktiske forhold rundt etableringen av selskapet, har selskapet hatt kontakt med ulike eiendomsaktører og naboer med eierskap i tilgrensende tomter, samt andre interessenter.

Overføring av eiendommer til selskapet fra kommunen er ikke gjennomført, men det er vedtatt hvilke eiendommer dette gjelder, samt at det er inngått oppdragsavtale for arbeid med Rådhusomtå og Kombibygget.

## **Årsregnskap for 2025**

Ullr Utvikling AS fikk ved opprettelsen overført 10 000 000 NOK fra Ullensaker kommune. Pengene ble utbetalt i rater i løpet 2025. Resultatregnskapet for 2025 viser et driftsresultat på –629 107 NOK og et årsresultat på -603 201 NOK og selskapet har en egenkapital ved årsslutt på 9 426 799 NOK.

Styret vurderer at det er grunnlag for videre drift av selskapet i 2026.

## **Risiko**

### *Finansiell risiko*

Selskapet er per i dag i en planleggings- og utredningsfase. Det er ikke igangsatt noen fysiske prosjekter og selskapet har ikke lån. Den finansielle risikoen er derfor lav per i dag.

### *Operativ risiko*

Selskapet har i 2025 ikke hatt noen administrasjon. Styret har håndtert de sakene som har vært nødvendige, og styreleder har vært operativ i oppstartfasen og har ivaretatt daglig leder-funksjonen. Dette forventes å fortsette i noe tid fremover også.

### *Markedsmessig risiko*

Også i 2025 har det vært et vanskelig eiendomsmarked, men dette påvirket ikke selskapet i særlig grad fordi man er helt i startfasen. Selskapet har eiendom med potensiale både innenfor bolig- og næringsutvikling (lager/logistikk), noe som kan være med på å differensiere risikoen.

### *Styreforsikring*

Selskapet har i 2025 startet prosess for å innhente tilbud på styreforsikring. Forsikring vil bli etablert for 2026.

### **Ytre miljø**

Selskapet har i 2025 vært i en kartleggings og utredningsfase, og virksomheten har ikke vært av en slik karakter at den påvirker det ytre miljøet.

16.04.2026

Eva Hagen  
styreleder

Tone Lien Engnes  
styremedlem

Emil Paaske  
styremedlem