



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 745 189  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALLÉEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 15.12.2022 - 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: Oda Holmgren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### 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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2, 3	250 990	
Annen driftskostnad		2 000	
<b>Sum kostnader</b>		<b>252 990</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-252 990</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		427	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>427</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>427</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-252 563</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	4	-58 204	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-194 359</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-194 359</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-194 359</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-194 359</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til / fra annen egenkapital	5	-194 359	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-194 359</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	58 204	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>58 204</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 204</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			30 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>30 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	842 552	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>842 552</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>842 552</b>	<b>30 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>900 756</b>	<b>30 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital		-12 000	-12 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-194 359	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-194 359</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-176 359</b>	<b>18 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	8	1 006 208	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 006 208</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 006 208</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 906	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		12 000	12 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70 906</b>	<b>12 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 077 115</b>	<b>12 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>900 756</b>	<b>30 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408953

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 745 189  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALLÉEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 15.12.2022 - 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: Oda Holmgren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### 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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 930 745 189  
ALLÉEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	2, 3	250 990	
Annen driftskostnad		2 000	
<b>Sum kostnader</b>		<b>252 990</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-252 990</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		427	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>427</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>427</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	-58 204	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-194 359</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-194 359</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-194 359</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-194 359</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til / fra annen egenkapital	5	-194 359	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-194 359</b>	





<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 006 208</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 006 208</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	58 906	
Betalbar skatt	4	
Annen kortsiktig gjeld	12 000	12 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>70 906</b>	<b>12 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 077 115</b>	<b>12 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>900 756</b>	<b>30 000</b>



Organisasjonsnr: 930 745 189  
ALLÉEN UTVIKLING 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

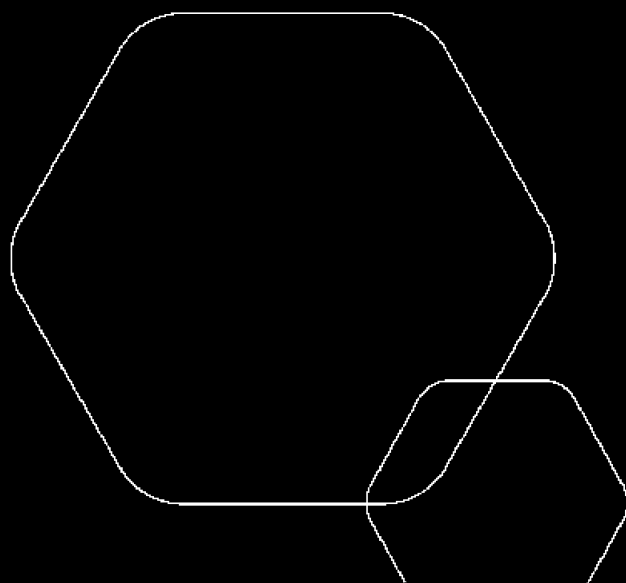
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023 Alléen Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 930 745 189

Transaction: 09222115937513315182 Signed: FFKOW, KIN, HIL, AS



## RESULTATREGNSKAP

### ALLÉEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Prosjektkostnader	2, 3	250 990	0
Annen driftskostnad		2 000	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>252 990</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-252 990</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		427	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>427</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-252 563</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	4	-58 204	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-194 359</b>	<b>0</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til / fra annen egenkapital	5	-194 359	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-194 359</b>	<b>0</b>

ALLÉEN UTVIKLING AS

SIDE 2

Transaction 09222115557515515162



Signed PPKUW, KN, HE, AS



### BALANSE

#### ALLÉEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	58 204	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>58 204</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 204</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	30 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>30 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	842 552	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>842 552</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>900 756</b>	<b>30 000</b>

ALLÉEN UTVIKLING AS

SIDE 3

Transaction 09222115557515515162



Signed PPKUW, KN, HE, AS

**BALANSE**

## ALLÉEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-12 000	-12 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	-194 359	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-194 359</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-176 359</b>	<b>18 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Ansvarlig lån	8	1 006 208	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 006 208</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		58 906	0
Annen kortsiktig gjeld		12 000	12 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70 906</b>	<b>12 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 077 115</b>	<b>12 000</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>900 756</b>	<b>30 000</b>

Oslo, 18.04.2024  
Styret i Alléen Utvikling AS

\_\_\_\_\_  
Pelle Per Kristian Ueland Wister  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Knut Nesje  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Eggja  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Skauge  
Styremedlem

ALLÉEN UTVIKLING AS

SIDE 4





## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

Inntekter fra langsiktige tilvirkningskontrakter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregne nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under oppføring i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvare påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i din helhet.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### 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.

Oppkjøpte tomter med tilhørende bygninger som er planlagt benyttet til boligformål balanseføres i sin helhet som tomt. Tomtene er vurdert til anskaffelseskost. Disse tomtene er en del av varekretsløpet og faller derfor inn under omløpsmidler.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.





## Note 2 - Anlegg under oppføring

Det er ikke vedtatt regulering av prosjektet pr. 31.12.2023. Påløpte prosjekterings- og utviklingskostnader i 2023 er derfor kostnadsført.

## Note 3 - Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og selskapet ledes av styret. Det er ikke ytet lån eller sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023. Selskapet har ikke revisjon.

## Note 4 - Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på årets resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-58 204	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-58 204</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Årets resultat før skatt	-252 563	0
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-252 563</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller;

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Avsetninger mv	-12 000	-12 000	0
<b>Sum</b>	<b>-12 000</b>	<b>-12 000</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-252 563	0	252 563
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-264 563</b>	<b>-12 000</b>	<b>252 563</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-58 204</b>	<b>-2 640</b>	<b>55 564</b>

Utsatt skattefordel på kr. 2 640 fra 2022 var ikke oppført i skattenoten forrige regnskapsår. Endring i utsatt skattefordel på de samlede midlertidige forskjeller er derfor i sin helhet hensyntatt i 2023.





## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2023	30 000	0	0	30 000
Årets resultat	0	0	-194 359	-194 359
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>-194 359</b>	<b>-164 359</b>

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

## Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bunde midler pr 31.12.2023.

## Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	1 000	30 000
<b>Sum</b>			<b>30 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NMS Eiendommer AS	1 530	51 %	51 %
OBOS Nye Hjem AS	1 470	49 %	49 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 030</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Note 8 - Mellomværende med nærstående parter

Ansvarlig lån	2023	2022
NMS Eiendommer AS	513 166	0
OBOS Nye Hjem AS	493 042	0
<b>Sum</b>	<b>1 006 208</b>	<b>0</b>

Selskapet har et ansvarlig lån fra NMS Eiendommer AS og OBOS Nye Hjem AS som er avdragsfritt frem til forfall 01.12.2033 . Renter kapitaliseres halvårlig etterskuddsvis og tillegges lånesaldoen. Rentesatsen var 7,45% per 31.12.2023





## Verification

Transaction 09222115557515515162


### Document

Alléen Utvikling AS - Årsregnskap 2023  
Main document  
7 pages  
Initiated on 2024-04-18 10:56:06 CEST (+0200) by  
Karoline Rud (KR)  
Finalised on 2024-04-18 13:25:33 CEST (+0200)

### Initiator

Karoline Rud (KR)  
OBOS BBL  
Company reg. no. 937052766  
karoline.rud@obos.no

### Signatories

Pelle Per Kristian Ueland Wister (PPKUW)  
pelle@nmseiendommer.no  
  
The name returned by Norwegian BankID was "Pelle Per  
Kristian Ueland Wister"  
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-03-30 09:39:49 CEST (+0200)  
Signed 2024-04-18 11:30:51 CEST (+0200)

Helge Eggja (HE)  
helge.eggja@obos.no  
  
The name returned by Norwegian BankID was "Helge  
Eggja"  
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2022-08-23 15:35:14 CEST (+0200)  
Signed 2024-04-18 13:25:33 CEST (+0200)

Knut Nesje (KN)  
knut.nesje@opak.no  
  
The name returned by Norwegian BankID was "KNUT  
NESJE"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2023-02-20 18:45:13 CET (+0100)  
Signed 2024-04-18 11:09:43 CEST (+0200)

Anders Skauge (AS)  
anders.skauge@obos.no  
  
The name returned by Norwegian BankID was "Anders  
Skauge"  
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2023-12-26 00:02:41 CET (+0100)  
Signed 2024-04-18 11:09:34 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557515515162

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

