



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 910 805  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	12 344 302	11 936 458
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 344 302</b>	<b>11 936 458</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	101	
<b>Sum kostnader</b>		<b>101</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 344 201</b>	<b>11 936 458</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 167 800	2 421 501
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 167 800</b>	<b>2 421 501</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 167 800</b>	<b>-2 421 501</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 176 401</b>	<b>9 514 957</b>
Skattekostnad på resultat	5	2 018 808	2 093 291
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		5 669 154	4 332 884
Annen egenkapital		1 488 439	3 088 782
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	169 188 204	166 653 910
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>169 188 204</b>	<b>166 653 910</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>169 188 204</b>	<b>166 653 910</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		-100	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>-100</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>-100</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 188 104</b>	<b>166 653 910</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 063 100	1 063 100
Ikke registrert aksjekapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 063 100</b>	<b>1 063 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 728 987	15 240 548
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 728 987</b>	<b>15 240 548</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>17 792 087</b>	<b>16 303 648</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	4 037 329	3 617 513
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 037 329</b>	<b>3 617 513</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	140 090 543	141 177 770
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>140 090 543</b>	<b>141 177 770</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>144 127 872</b>	<b>144 795 283</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	7 268 146	5 554 980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 268 146</b>	<b>5 554 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>151 396 018</b>	<b>150 350 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 188 104</b>	<b>166 653 910</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488602

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 910 805  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 988 910 805  
ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	12 344 302	11 936 458
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 344 302</b>	<b>11 936 458</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	101	
<b>Sum kostnader</b>		<b>101</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 344 201</b>	<b>11 936 458</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 167 800	2 421 501
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 167 800</b>	<b>2 421 501</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 167 800</b>	<b>-2 421 501</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 176 401</b>	<b>9 514 957</b>
Skattekostnad på resultat	5	2 018 808	2 093 291
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		5 669 154	4 332 884
Annen egenkapital		1 488 439	3 088 782
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>



Organisasjonsnr: 988 910 805  
ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSSELKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	169 188 204	166 653 910
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>169 188 204</b>	<b>166 653 910</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>169 188 204</b>	<b>166 653 910</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		-100	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>-100</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>-100</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 188 104</b>	<b>166 653 910</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 063 100	1 063 100
Ikke registrert aksjekapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 063 100</b>	<b>1 063 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 728 987	15 240 548
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 728 987</b>	<b>15 240 548</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>17 792 087</b>	<b>16 303 648</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	4 037 329	3 617 513
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 037 329</b>	<b>3 617 513</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	140 090 543	141 177 770



Sum annen langsiktig gjeld		140 090 543	141 177 770
Sum langsiktig gjeld		144 127 872	144 795 283
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	7 268 146	5 554 980
Sum kortsiktig gjeld		7 268 146	5 554 980
Sum gjeld		151 396 018	150 350 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 188 104	166 653 910



Organisasjonsnr: 988 910 805  
ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP 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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), 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

Styret (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Penneo document key: WOCES-LSK05-7BM7N-C3580-L2M3A-ZEFEM



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-04-13 13:10:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WOCE5-LSK05-7BM7N-C3580-L2M3A-ZEFEM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>




# Årsregnskap

**2022**

Ullevålsalleen 2  
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:988 910 805

 r1Uu1UxWn-r17Fy8lWh






<b>Resultatregnskap</b>			
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS			
	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter	2	12 344 302	11 936 458
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 344 302</b>	<b>11 936 458</b>
Annen driftskostnad	4	101	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>101</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 344 201</b>	<b>11 936 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 167 800	2 421 501
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 167 800</b>	<b>-2 421 501</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 176 401</b>	<b>9 514 957</b>
Skattekostnad på resultat	5	2 018 808	2 093 291
<b>Årsresultat</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		5 669 154	4 332 884
Annen egenkapital		1 488 439	3 088 782
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 157 593</b>	<b>7 421 666</b>



<b>Balanse</b>			
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	169 188 204	166 653 910
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>169 188 204</b>	<b>166 653 910</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>169 188 204</b>	<b>166 653 910</b>
Bankinnskudd og kontanter		-100	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>-100</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 188 104</b>	<b>166 653 910</b>

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS, orgnr. 988 910 805 Side 3

 r1Uu1UxWn-r17Fy8lWh



<b>Balanse</b>			
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 063 100	1 063 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 063 100</b>	<b>1 063 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 728 987	15 240 548
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 728 987</b>	<b>15 240 548</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>17 792 087</b>	<b>16 303 648</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	4 037 329	3 617 513
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 037 329</b>	<b>3 617 513</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	6	140 090 543	141 177 770
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>140 090 543</b>	<b>141 177 770</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	6	7 268 146	5 554 980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 268 146</b>	<b>5 554 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>151 396 018</b>	<b>150 350 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 188 104</b>	<b>166 653 910</b>
Oslo, 28.03.2023			
Styret i Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS			
Marianne Frønsdal styreleder		Anda Cevere styremedlem	
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS, orgnr. 988 910 805			
Side 4			

r1Uu1UxWn-r17Fy8lWh



## Noter 2022

### Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

#### 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.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardssats 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.





## Noter 2022

### Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

#### Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden Bostad AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 25 i Oslo.

#### Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden Norway AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden Norway AS.

#### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	169 925 396	169 925 396
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	2 534 294	2 534 294
= <b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>172 459 690</b>	<b>172 459 690</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	3 271 486	3 271 486
= <b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>169 188 204</b>	<b>169 188 204</b>

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.

#### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. .

#### Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden Norway AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse-avtale med Heimstaden Norway AS.

**Noter 2022**

## Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

**Note 5 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 598 992	1 222 096
Endring i utsatt skatt	419 816	871 195
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 018 808</b>	<b>2 093 291</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 176 401	9 514 957
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 908 255	-3 959 977
Avgitt konsernbidrag	-7 268 146	-5 554 980
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 598 992	1 222 096
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 598 992	-1 222 096
<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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	18 351 495	16 443 240	-1 908 255
<b>Sum</b>	<b>18 351 495</b>	<b>16 443 240</b>	<b>-1 908 255</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>18 351 495</b>	<b>16 443 240</b>	<b>-1 908 255</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 037 329</b>	<b>3 617 513</b>	<b>-419 816</b>



## Noter 2022

### Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

#### Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld	2022	2021
Årets konsernbidrag	7 268 146	5 554 980
Langsiktig gjeld	140 090 543	141 177 770
<b>Sum gjeld</b>	<b>147 358 689</b>	<b>146 732 750</b>

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 169 188 204,-.

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	10,6	1 063 100
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>1 063 100</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	100 000	100,0	100,0

#### Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	1 063 100	15 240 548	<b>16 303 648</b>
Årets resultat		7 157 593	<b>7 157 593</b>
Avsatt konsernbidrag		-5 669 154	<b>-5 669 154</b>
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 063 100</b>	<b>16 728 987</b>	<b>17 792 087</b>

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



## Verification

Transaction ID	r1Uu1UxWn-r17Fy8lWh
Document	Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS.pdf
Pages	8
Sent by	Marius Hoff Sandland

## Attachments

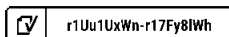
- Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS.pdf-pAdES-Hkfp1Uebh.pdf
- Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS.pdf-pAdES-BkFhJ8eb2.pdf

## Signing parties

Marianne Frønsdal	marianne.fronsdal@heimstaden.com	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Anda Cevere	anda.cevere@heimstaden.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

## Activity log


- E-mail invitation sent to anda.cevere@heimstaden.no**  
2023-03-28 13:31:47 CEST,
- E-mail invitation sent to marianne.fronsdal@heimstaden.com**  
2023-03-28 13:31:47 CEST,
- Clicked invitation link Anda Cevere**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/100.0.4896.75 Safari/537.36,2023-03-28 13:33:14 CEST,IP address: 195.0.152.26
- Document and its attachments signed by Anda Cevere**  
Birth date: 85/09/27,2023-03-28 13:35:49 CEST,
- Clicked invitation link Marianne Frønsdal**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/111.0.0.0 Safari/537.36,2023-03-28 13:48:20 CEST,IP address: 213.155.155.110
- E-mail invitation sent to marianne.fronsdal@heimstaden.com**  
2023-03-28 13:50:39 CEST,
- E-mail invitation sent to anda.cevere@heimstaden.no**  
2023-03-28 13:50:39 CEST,
- E-mail invitation sent to anda.cevere@heimstaden.no**  
2023-03-28 13:52:14 CEST,
- E-mail invitation sent to marianne.fronsdal@heimstaden.com**  
2023-03-28 13:52:14 CEST,
- Document and its attachments signed by Marianne Frønsdal**  
Birth date: 76/04/26,2023-03-28 13:53:24 CEST,





Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



 r1Uu1UxWn-r17Fy8lWh