



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 672 396
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLERÅSEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			1 850 000
Sum inntekter			1 850 000
Kostnader			
Prosjektkostnader			2 729 047
Annen driftskostnad	2	50 027	46
Sum kostnader		50 027	2 729 093
Driftsresultat		-50 027	-879 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 277	28 870
Sum finansinntekter		6 277	28 870
Rentekostnad til foretak i samme konsern		177 704	246 807
Sum finanskostnader		177 704	246 807
Netto finans		-171 427	-217 937
Resultat før skattekostnad		-221 454	-1 097 030
Skattekostnad	3	-1	
Årsresultat		-221 453	-1 097 030
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-221 453	-1 097 030
Totalresultat		-221 453	-1 097 030
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-221 453	-1 097 030
Sum overføringer og disponeringer		-221 453	-1 097 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	925 208	
Sum varer		925 208	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 973	84 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 973	84 541
Sum omløpsmidler		951 181	84 541
SUM EIENDELER		951 181	84 540
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	14 334	14 334
Sum innskutt egenkapital		114 334	114 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-2 277 911	-2 056 458
Sum opptjent egenkapital		-2 277 911	-2 056 458
Sum egenkapital		-2 163 577	-1 942 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		410 391	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig gjeld til aksjonær	6	2 704 368	2 026 664
Sum kortsiktig gjeld		3 114 759	2 026 664
Sum gjeld		3 114 759	2 026 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		951 181	84 540



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 630114

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 672 396
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLERÅSEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			1 850 000
Sum inntekter			1 850 000
Kostnader			
Prosjektkostnader			2 729 047
Annen driftskostnad	2	50 027	46
Sum kostnader		50 027	2 729 093
Driftsresultat		-50 027	-879 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 277	28 870
Sum finansinntekter		6 277	28 870
Rentekostnad til foretak i samme konsern		177 704	246 807
Sum finanskostnader		177 704	246 807
Netto finans		-171 427	-217 937
Resultat før skattekostnad		-221 454	-1 097 030
Skattekostnad	3	-1	
Årsresultat		-221 453	-1 097 030
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-221 453	-1 097 030
Totalresultat		-221 453	-1 097 030
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-221 453	-1 097 030
Sum overføringer og disponeringer		-221 453	-1 097 030



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	925 208	
Sum varer		925 208	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		25 973	84 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 973	84 541
Sum omløpsmidler		951 181	84 541
SUM EIENDELER		951 181	84 540
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	14 334	14 334
Sum innskutt egenkapital		114 334	114 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-2 277 911	-2 056 458
Sum opptjent egenkapital		-2 277 911	-2 056 458
Sum egenkapital		-2 163 577	-1 942 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		410 391	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig gjeld til aksjonær	6	2 704 368	2 026 664



Sum kortsiktig gjeld	3 114 759	2 026 664
Sum gjeld	3 114 759	2 026 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	951 181	84 540



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

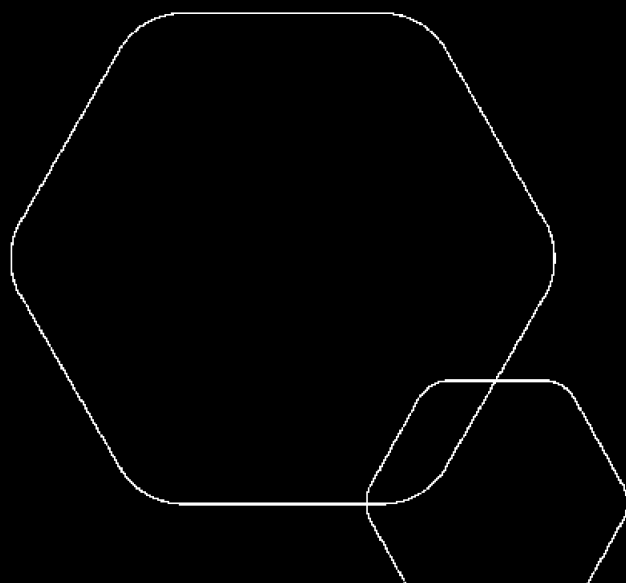
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024 Ulleråsen Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 672 396

TransactionID:09222115537550861922  Signed by: A, ORB, ØSH, AHAK



RESULTATREGNSKAP

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		0	1 850 000
Sum driftsinntekter		0	1 850 000
Prosjektkostnader		0	2 729 047
Annen driftskostnad	2	50 027	46
Sum driftskostnader		50 027	2 729 093
Driftsresultat		-50 027	-879 093
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6 277	28 870
Rentekostnad til aksjonær		177 704	246 807
Resultat av finansposter		-171 427	-217 937
Resultat før skattekostnad		-221 454	-1 097 030
Skattekostnad	3	-1	0
Resultat		-221 453	-1 097 030
Årsresultat		-221 453	-1 097 030
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	-221 453	-1 097 030
Sum overføringer		-221 453	-1 097 030





BALANSE

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	5	925 208	0
Sum varer		925 208	0
FORDRINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 973	84 541
Sum omløpsmidler		951 181	84 541
Sum eiendeler		951 181	84 540

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 3

Transaction 09222115557550581922



Signed JEA, ORB, ØSH, AHAR



BALANSE

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs	4	14 334	14 334
Sum innskutt egenkapital		114 334	114 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	-2 277 911	-2 056 458
Sum opptjent egenkapital		-2 277 911	-2 056 458
Sum egenkapital		-2 163 577	-1 942 124
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		410 391	0
Kortsiktig gjeld til aksjonær	6	2 704 368	2 026 664
Sum kortsiktig gjeld		3 114 759	2 026 664
Sum gjeld		3 114 759	2 026 664
Sum egenkapital og gjeld		951 181	84 540

Oslo , 25.06.2025
Styret i Ulleråsen Utvikling AS

John Erling Aarnes
styreleder

Odd Rune Bråten
styremedlem

Øystein Schøien Hjelseth
styremedlem

Anne Helene Amland Riegel
styremedlem

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 4

Transaction 09222115557550581922



Signed JEA, ORB, ØSH, AHAR



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Selskapet konsolideres inn i konsernregnskapet til OBOS BBL (org nr 937052766). Konsernregnskapene kan en få utlevert hos OBOS BBL's forretningskontor i Oslo, eller på www.OBOS.no

INNETEKTER

Selskapets formål er å erverve og utvikle fast eiendom og annen virksomhet i forbindelse med det, i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper. Inntekter fra langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

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 tilleggs leveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter. 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 salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede 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. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin 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 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 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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregne nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

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. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.





Note 2 - YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Lønnskostander og godtgjørelse til styret

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

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2024	2023
Revisjonshonorar	6 791	19 500
Sum	6 791	19 500

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PriceWaterhouseCoopers AS. Ernst & Young AS er selskapets valgte revisor i regnskapsåret 2022.

Fra regnskapsåret 2023 har selskapet valgt bort revisjon.





Note 3 SKATT

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1	0
Skattekostnad ordinært resultat	-1	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-221 454	-1 097 030
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	70 963
Avskåret rentefradrag	171 427	217 937
Skattepliktig inntekt	-50 027	-808 130
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.

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 888 546	-1 838 519	50 027
Avskåret rentefradrag	-389 364	-217 937	171 427
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 277 910	2 056 456	-221 454
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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





Note 4 AKSJEKAPITAL OG EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	100 000	14 334	-2 056 458	-1 942 124
Årets resultat			-221 453	-221 453
Pr. 31.12.2024	100 000	14 334	-2 277 910	-2 163 577

Selskapets egenkapital er negativ, aksjonærer har stilt garanti for fortsatt drift frem til neste ordinære generalforsamling i 2024.

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

AKSJEKAPITALEN PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	10	100 000
Sum	10 000	10	100 000

Eierstruktur pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Block Watne AS	5100	51%	51%
BKP AS	4900	49%	49%
Totalt antall aksjer	10 000	100%	100%

Note 5 VAREBEHOLDNING/PROSJEKTERING

Varebeholdningen består av;

	Anlegg under utvikling	Tomter under utvikling	Sum varer
IB per 01.01.2023	-1 762 801	1 762 801	0
Netto aktivert	925 208	0	925 208
Avgang salg av tomt	-2 729 046	0	-2 729 046
Avgang gjeld til grunneier	-1 436 805		
UB per 31.12.2023	-5 003 444	1 762 801	-3 240 644

Anlegg under utvikling er opparbeidelse av tomt knyttet til teknisk anlegg for vei, vann og kloakk. Selskapet har i 2023 solgt tomt 10-2, gnr. 79 bnr. 37 i Rælingen kommune.

Avgang på NOK 1 436 805 gjelder gjeld til grunneier som har blitt motregnet tomtebanken da denne nå er tom.



**Note 6 MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE PARTER**

Selskapet har per 31.12.2024 en gjeld til

OBOS Block Watne AS	2 704 368
Sum gjeld	2 704 368

I forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur, trengte selskapet tilførsel av likviditet. Låneavtalen var signert i 2016. Lånet renteberegnes etter normale forretningsmessige vilkår og forfaller i sin helhet når selskapet har likviditet til å dekke gjelden.





Verification

Transaction 09222115557550581922

Document

Ulleråsen Utvikling AS 25.06.25

Main document

9 pages

Initiated on 2025-06-26 16:42:46 CEST (+0200) by Eirik

Djupegot (ED)

Finalised on 2025-07-01 11:47:00 CEST (+0200)

Initiator

Eirik Djupegot (ED)

Obos BBL

eirik.djupegot@obos.no

Signatories

John Erling Aames (JEA)

john.erling.aames@obos.no

Signed 2025-07-01 11:47:00 CEST (+0200)

Odd Rune Bråten (ORB)

braaten@boklokt.no

Signed 2025-06-26 19:58:37 CEST (+0200)

Øystein Schøien Hjelseth (ØSH)

hjelseth@boklokt.no

Signed 2025-07-01 09:56:40 CEST (+0200)

Anne Helene Amland Riegel (AHAR)

helene.amland.riegel@obos.no

Signed 2025-06-26 21:40:02 CEST (+0200)

This verification was issued 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>

