



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 177 606
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSVEIEN 14 AS
Forretningsadresse: c/o RV Holding AS
Oslo Eiendomssenter 7. etasje
Hegdehaugsveien 31
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Roger Vodal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2024

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, 17.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 204 864	5 558 214
Sum inntekter		6 204 864	5 558 214
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 273 500	1 267 300
Annen driftskostnad	2	2 460 331	1 850 936
Sum kostnader		3 733 831	3 118 236
Driftsresultat		2 471 033	2 439 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 001 176	
Annen renteinntekt		4 125 990	1 829 860
Annen finansinntekt	3	9 857	19 334
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		31 844	
Sum finansinntekter		9 168 867	1 849 194
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			329 817
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 816 406	1 234 293
Annen rentekostnad		15 442 872	9 167 597
Annen finanskostnad		4 859	875
Sum finanskostnader		18 264 137	10 732 582
Netto finans		-9 095 270	-8 883 388
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 624 237	-6 443 410
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 624 237	-6 443 410
Årsresultat		-6 624 237	-6 443 410
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 624 237	-6 443 410
Totalresultat		-6 624 237	-6 443 410



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 624 237	-4 938 466
Avsatt til annen egenkapital			-1 504 944
Sum overføringer og disponeringer	5	-6 624 237	-6 443 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	55 462 979	56 736 479
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip og flytende installasjoner	1, 6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6		
Sum varige driftsmidler	1	55 462 979	56 736 479
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	200 720 348	148 199 039
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	7	135 562 976	137 855 728
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum finansielle anleggsmidler		336 283 324	286 054 767
Sum anleggsmidler		391 746 303	342 791 246
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6		
Fordringer			
Kundefordringer	6	295 785	265 103
Andre kortsiktige fordringer		2 934 904	469 572
Konsernfordringer	7		44 887
Sum fordringer		3 230 689	779 562
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		437 481	405 637
Sum investeringer		437 481	405 637



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		712	1 157
Kortsiktig konserngjeld	7		1 679 652
Annen kortsiktig gjeld		2 415 290	1 488 708
Sum kortsiktig gjeld		2 425 302	3 189 846
Sum gjeld		391 608 734	334 591 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 583 420	345 190 053



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 730032

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 177 606
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSVEIEN 14 AS
Forretningsadresse: c/o RV Holding AS
Oslo Eiendomssenter 7. etasje
Hegdehaugsveien 31
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Roger Vodal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2024

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, 24.08.2024



Organisasjonsnr: 997 177 606
ULLEVÅLSVEIEN 14 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 204 864	5 558 214
Sum inntekter		6 204 864	5 558 214
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	1 273 500	1 267 300
Annen driftskostnad	2	2 460 331	1 850 936
Sum kostnader		3 733 831	3 118 236
Driftsresultat		2 471 033	2 439 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
		5 001 176	
Annen renteinntekt		4 125 990	1 829 860
Annen finansinntekt	3	9 857	19 334
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		31 844	
Sum finansinntekter		9 168 867	1 849 194
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			
			329 817
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 816 406	1 234 293
Annen rentekostnad		15 442 872	9 167 597
Annen finanskostnad		4 859	875
Sum finanskostnader		18 264 137	10 732 582
Netto finans		-9 095 270	-8 883 388
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-6 624 237	-6 443 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 624 237	-6 443 410
Årsresultat		-6 624 237	-6 443 410
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-6 624 237	-6 443 410
Totalresultat		-6 624 237	-6 443 410
Overføringer og disponeringer			



Udekket tap		-6 624 237	-4 938 466
Avsatt til annen egenkapital			-1 504 944
Sum overføringer og disponeringer	5	-6 624 237	-6 443 410



Organisasjonsnr: 997 177 606
ULLEVÅLSVEIEN 14 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 6	55 462 979	56 736 479
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip og flytende			
installasjoner	1, 6		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1, 6		
Sum varige driftsmidler	1	55 462 979	56 736 479
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	200 720 348	148 199 039
Investering i annet			
foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme			
konsern	7	135 562 976	137 855 728
Investeringer i			
tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	7		
Sum finansielle			
anleggsmidler		336 283 324	286 054 767
Sum anleggsmidler		391 746 303	342 791 246
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen			
beholdning	6		
Fordringer			
Kundefordringer	6	295 785	265 103
Andre kortsiktige			
fordringer		2 934 904	469 572
Konsernfordringer	7		44 887
Sum fordringer		3 230 689	779 562
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		437 481	405 637
Sum investeringer		437 481	405 637
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			



Bankinnskudd, kontanter o. l.		168 946	1 213 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 946	1 213 608
Sum omløpsmidler		3 837 116	2 398 807
SUM EIENDELER		395 583 419	345 190 053
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	500 000	500 000
Overkurs	5	14 336 805	14 336 805
Annen innskutt egenkapital	5	700 583	700 583
Sum innskutt egenkapital		15 537 388	15 537 388
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap		11 562 703	4 938 466
Sum opptjent egenkapital		-11 562 703	-4 938 466
Sum egenkapital		3 974 685	10 598 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	293 780 000	238 300 000
Langsiktig konserngjeld	7	95 403 432	93 101 284
Sum annen langsiktig gjeld		389 183 432	331 401 284
Sum langsiktig gjeld		389 183 432	331 401 284
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		9 301	20 330
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		712	1 157
Kortsiktig konserngjeld	7		1 679 652
Annen kortsiktig gjeld		2 415 290	1 488 708
Sum kortsiktig gjeld		2 425 302	3 189 846
Sum gjeld		391 608 734	334 591 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 583 420	345 190 053



Organisasjonsnr: 997 177 606
ULLEVÅLSVEIEN 14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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
Ullevålsveien 14 AS

Penneo Dokumentnøkkel: OM3YU-EG4UB-XLCUJ-GLFU-7Y023-103XY



Resultatregnskap

Ullevålsveien 14 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		6 204 864	5 558 214
Sum driftsinntekter		6 204 864	5 558 214
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 273 500	1 267 300
Annen driftskostnad	2	2 460 331	1 850 936
Sum driftskostnader		3 733 831	3 118 236
Driftsresultat		2 471 033	2 439 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 001 176	0
Annen renteinntekt		4 125 990	1 829 860
Annen finansinntekt	3	9 857	19 334
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		31 844	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	329 817
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 816 406	1 234 293
Annen rentekostnad		15 442 872	9 167 597
Annen finanskostnad		4 859	875
Resultat av finansposter		-9 095 270	-8 883 388
Resultat før skattekostnad		-6 624 237	-6 443 410
Skattekostnad på resultat	4	0	0
Årsresultat		-6 624 237	-6 443 410
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	-1 504 944
Overført til udekket tap		6 624 237	4 938 466
Sum overføringer	5	-6 624 237	-6 443 410

Penneo Dokumentnøkkel: OM3YU-EG4UB-XLCUJ-GLLEU-7Y023-103XY



Balanse

Ullevålsveien 14 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	55 462 979	56 736 479
Sum varige driftsmidler	1	55 462 979	56 736 479
Investeringer i datterselskap	3	200 720 348	148 199 039
Lån til foretak i samme konsern	7	135 562 976	137 855 728
Sum finansielle anleggsmidler		336 283 324	286 054 767
Sum anleggsmidler		391 746 303	342 791 246
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	295 785	265 103
Andre kortsiktige fordringer		2 934 904	469 572
Konsernfordringer	7	0	44 887
Sum fordringer		3 230 689	779 562
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer		437 481	405 637
Sum investeringer		437 481	405 637
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		168 946	1 213 608
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		168 946	1 213 608
Sum omløpsmidler		3 837 116	2 398 807
Sum eiendeler		395 583 419	345 190 053

Pennco Dokumentnøkkel: OM3YU-EG4UB-XLCUJ-GLLEU-7Y023-103XY



Balanse
Ullevålsveien 14 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	500 000	500 000
Overkurs	5	14 336 805	14 336 805
Annen innskutt egenkapital	5	700 583	700 583
Sum innskutt egenkapital		15 537 388	15 537 388
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-11 562 703	-4 938 466
Sum opptjent egenkapital		-11 562 703	-4 938 466
Sum egenkapital		3 974 685	10 598 922
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	95 403 432	93 101 284
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	293 780 000	238 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		389 183 432	331 401 284
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		9 301	20 330
Skyldig offentlige avgifter		712	1 157
Kortsiktig konserngjeld	7	0	1 679 652
Annen kortsiktig gjeld		2 415 290	1 488 708
Sum kortsiktig gjeld		2 425 302	3 189 846
Sum gjeld		391 608 734	334 591 130
Sum egenkapital og gjeld		395 583 420	345 190 053

Oslo
Styret i Ullevålsveien 14 AS

Roger Folkenborg Vodral
Styreleder/ daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: OM3YU-EG4UB-XLCUJ-GLLEU-7Y023-103XY



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatte utdelinger, og realiserte og urealiserte gevinster/ tap, resultatføres som finansposter.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	63 676 805	63 676 805
= Anskaffelseskost 31.12.23	63 676 805	63 676 805
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	8 213 826	8 213 826
= Bokført verdi 31.12.23	55 462 979	55 462 979
Årets ordinære avskrivninger	1 273 500	1 273 500
Økonomisk levetid	50 år	

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12
Ullevålsveien 12 AS	Oslo	100 %	597 923	9 030 987
Ullevålsveien 34 Oslo AS	Oslo	100 %	1 539 155	14 900 124
Hesselbergs gate 10 AS	Oslo	100 %	-2 659 531	1 988 234
Stensberggata 11 Panorama AS	Oslo	100 %	-2 753 904	88 915
K11 Bolig AS	Oslo	100 %	50 667	11 076
Krumgata 7 AS	Oslo	100 %	423 625	9 623 190

Ullevålsveien 14 AS er morselskap i et underkonsern og det er ikke utarbeidet konsernregnskap i medhold av regnskapslovens § 3-7.

Pennco Dokumentnøkkel: OM3YU-EG4UB-XLCUJ-GLLEU-7Y023-103XY



Noter til regnskapet 2023

Note 4 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	-6 624 237	-6 443 410
Permanente forskjeller	-2 162 663	311 063
Endring i midlertidige forskjeller	876 984	837 880
Skattepliktig inntekt	-7 909 916	-5 294 468
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-633 582	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	633 582	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
Varige driftsmidler	-77 426	799 559	876 984
Sum	-77 426	799 559	876 984
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 432 030	-9 522 115	7 909 916
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	17 509 456	8 722 556	-8 786 900
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	14 336 805	700 583	-4 938 466	10 598 922
Årets resultat				-6 624 237	-6 624 237
Mottatt konsernbidrag			0	0	0
Pr 31.12	500 000	14 336 805	700 583	-11 562 703	3 974 685



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	-293 780 000	-238 300 000
Sum	-293 780 000	-238 300 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	55 462 979	56 736 479
Sum	55 462 979	56 736 479

Oversikt over sikkerhetsstillelser og kausjoner

- Det er tinglyst kr 40,5 mill i pant i eiendommen på Ullevålsveien 14
- Det er tinglyst kr 180 mill i pant i eiendommen på Ullevålsveien 12
- RV Holding AS har gitt kausjonserklæring for kr 302 mill
- Ullevålsveien 14 AS har stilt sikkerhet disse akjseinvesteringene: Ullevålsveien 34 Oslo AS, K11 Bolig AS og Krungata 7 AS
- Ullevålsveien 14 AS har stilt sikkerhet i eiendommen til disse selskapene: K11 Bolig AS og Krungata 7 AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Langsiktige fordringer	135 562 976	137 855 728
Andre fordringer (mottatt konsernbidrag)	2 879 918	44 887
Sum	138 442 894	137 900 614
Gjeld	2023	2022
Langsiktig gjeld	-95 403 432	-93 101 284
Kortsiktig gjeld	0	-1 679 652
Sum	-95 403 432	-94 780 936

Selskapet har mellomværende med henholdsvis RV Holding AS, Hesselberg gate 10 AS, Stensberggata 11 Panorama AS, Ullevålsveien 12 AS og Ullevålsveien 34 Oslo AS.



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."

Vodal, Roger Folkenborg

Daglig leder

På vegne av: Ullevålsveien 14 AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1690917

IP: 92.184.xxx.xxx

2024-07-12 16:44:24 UTC



Vodal, Roger Folkenborg

Styreleder

På vegne av: Ullevålsveien 14 AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1690917

IP: 92.184.xxx.xxx

2024-07-12 16:44:24 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: OM3YU-EG4UB-XLCUJ-GLJU-7Y023-103XY



BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ullevålsveien 14 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullevålsveien 14 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Yngve Aslaksrud
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8F0GU-1J0WM-X2TVB-2LZM4-2EASL-CWC12



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."

Aslaksrud, Yngve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1356873

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-20 08:39:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8FOGU-1J0WM-X2TVB-2LZM4-2EASL-CWCT2

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>