



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 791 519  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLVEIEN 12 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Oda Holmgren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

### 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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	3	106 922 357	
<b>Sum inntekter</b>		<b>106 922 357</b>	
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	3	95 867 579	6 494 071
Annen driftskostnad		701	695
<b>Sum kostnader</b>		<b>95 868 280</b>	<b>6 494 766</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 054 077</b>	<b>-6 494 766</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 519	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 519</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>30 519</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 084 596</b>	<b>-6 494 766</b>
Skattekostnad	4	2 438 612	-1 428 849
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		-5 065 917
Avsatt til annen egenkapital		8 645 984	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	3 315 007	5 753 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 315 007</b>	<b>5 753 619</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 315 007</b>	<b>5 753 619</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tomter under utvikling	3	31 691 382	1 500 000
Anlegg under oppføring	3	76 921 239	17 703 149
<b>Sum varer</b>		<b>108 612 620</b>	<b>19 203 149</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		106 922 357	
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 922 357</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 078 433	1 615 111
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 078 433</b>	<b>1 615 111</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 613 411</b>	<b>20 818 260</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 928 418</b>	<b>26 571 879</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 880	2 880
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 002 880</b>	<b>1 002 880</b>

#### Opptjent egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	5	-11 754 952	-20 400 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 754 952</b>	<b>-20 400 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 752 072</b>	<b>-19 398 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	8	60 155 528	41 611 461
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 155 528</b>	<b>41 611 461</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 155 528</b>	<b>41 611 461</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån		124 174 812	
Leverandørgjeld		32 070 150	4 358 475
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		19 280 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>175 524 962</b>	<b>4 358 475</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 680 490</b>	<b>45 969 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 928 418</b>	<b>26 571 879</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 594354

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 791 519  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLVEIEN 12 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Oda Holmgren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### 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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 987 791 519  
ULLVEIEN 12 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	3	106 922 357	
<b>Sum inntekter</b>		<b>106 922 357</b>	
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	3	95 867 579	6 494 071
Annen driftskostnad		701	695
<b>Sum kostnader</b>		<b>95 868 280</b>	<b>6 494 766</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 054 077</b>	<b>-6 494 766</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 519	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 519</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>30 519</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	11 084 596	-6 494 766
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 438 612</b>	<b>-1 428 849</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		-5 065 917
Avsatt til annen egenkapital		8 645 984	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>



Organisasjonsnr: 987 791 519  
ULLVEIEN 12 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	3 315 007	5 753 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 315 007</b>	<b>5 753 619</b>

Sum anleggsmidler

3 315 007 5 753 619

#### Omløpsmidler

##### Varer

Tomter under utvikling	3	31 691 382	1 500 000
Anlegg under oppføring	3	76 921 239	17 703 149
<b>Sum varer</b>		<b>108 612 620</b>	<b>19 203 149</b>

#### Fordringer

Kundefordringer		106 922 357	
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 922 357</b>	

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	6 078 433	1 615 111
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 078 433</b>	<b>1 615 111</b>

Sum omløpsmidler

221 613 411 20 818 260

**SUM EIENDELER**

**224 928 418 26 571 879**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 880	2 880
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 002 880</b>	<b>1 002 880</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	5	-11 754 952	-20 400 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 754 952</b>	<b>-20 400 937</b>

Sum egenkapital

-10 752 072 -19 398 057

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



Ansvarlig lånekapital	8	60 155 528	41 611 461
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 155 528</b>	<b>41 611 461</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 155 528</b>	<b>41 611 461</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån		124 174 812	
Leverandørgjeld		32 070 150	4 358 475
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		19 280 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>175 524 962</b>	<b>4 358 475</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 680 490</b>	<b>45 969 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 928 418</b>	<b>26 571 879</b>



Organisasjonsnr: 987 791 519  
ULLVEIEN 12 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

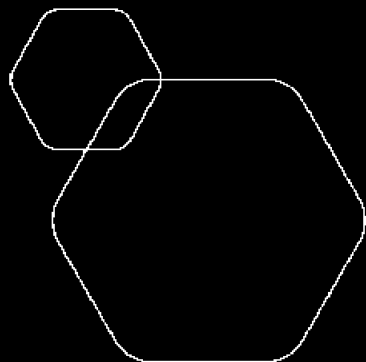
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

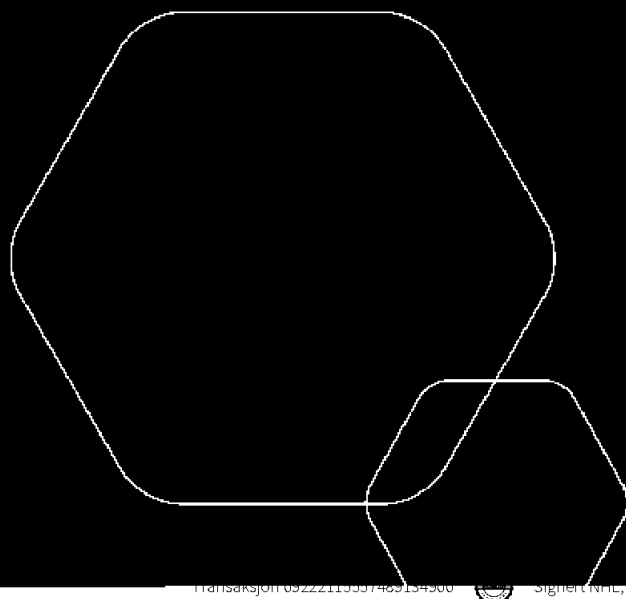
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




**Årsregnskap 2022**  
**Ullveien 12 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 791 519

Transaksjon 05222113337433134300  Signert: WHL, IMS, HG, BT



## RESULTATREGNSKAP

### ULLVEIEN 12 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Prosjektinntekt	3	106 922 357	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>106 922 357</b>	<b>0</b>
Prosjektkostnader	3	95 867 579	6 494 071
Annen driftskostnad		701	695
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>95 868 280</b>	<b>6 494 766</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 054 077</b>	<b>-6 494 766</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		30 519	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>30 519</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 084 596</b>	<b>-6 494 766</b>
Skattekostnad	4	2 438 612	-1 428 849
<b>Årsresultat</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		8 645 984	0
Overført til udekket tap	5	0	5 065 917
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 645 984</b>	<b>-5 065 917</b>

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 2





## BALANSE

### ULLVEIEN 12 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	3 315 007	5 753 619
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 315 007</b>	<b>5 753 619</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 315 007</b>	<b>5 753 619</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Tomter under utvikling	3	31 691 382	1 500 000
Anlegg under oppføring	3	76 921 239	17 703 149
<b>Sum varer</b>		<b>108 612 620</b>	<b>19 203 149</b>
Kundefordringer		106 922 357	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 922 357</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 078 433	1 615 111
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 613 411</b>	<b>20 818 260</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>224 928 418</b>	<b>26 571 879</b>

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 3





### BALANSE

#### ULLVEIEN 12 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 880	2 880
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 002 880</b>	<b>1 002 880</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	5	-11 754 952	-20 400 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 754 952</b>	<b>-20 400 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 752 072</b>	<b>-19 398 057</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Ansvarlig lån	8	60 155 528	41 611 461
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 155 528</b>	<b>41 611 461</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån		124 174 812	0
Leverandørgjeld		32 070 150	4 358 475
Annen kortsiktig gjeld		19 280 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>175 524 962</b>	<b>4 358 475</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 680 490</b>	<b>45 969 936</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>224 928 418</b>	<b>26 571 879</b>

Oslo, 17.03.2023  
Styret i Ullveien 12 AS

\_\_\_\_\_  
Bjørn Thorkildsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nanna Helmer Larsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ida Martine Strøm  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Haakon Grønnæss  
styremedlem

ULLVEIEN 12 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

Selskapets formål er å foreta planlegging, utvikling, investeringer, bygge og selge boliger og fast eiendom.

Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter 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.

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

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 det 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. 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 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.

### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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 2022.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ernst & Young AS er selskapets valgte revisor fom. regnskapsåret 2022.

## Note 3 - Anlegg under oppføring / Prosjekter

	Anlegg under oppføring	Tomter for utvikling	Sum varer
IB pr. 01.01.2022	17 703 149	1 500 000	19 203 149
Netto aktivert/belastet 2022	59 218 089	30 191 382	89 409 471
<b>UB 31.12.2022</b>	<b>76 921 239</b>	<b>31 691 382</b>	<b>108 612 620</b>
Inntektsføring	106 922 357		
Kostnadsføring	-95 867 579		
<b>Prosjektresultat</b>	<b>11 054 778</b>		





## Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	2 438 612	-1 428 849
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 438 612</b>	<b>-1 428 849</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	11 084 596	-6 494 766
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 747 739	-471 074
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 832 335	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-6 965 840</b>

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	16 000 721	0	-16 000 721
Varebeholdning	0	1 468 460	1 468 460
Avsetninger mv	-19 280 000	0	19 280 000
<b>Sum</b>	<b>-3 279 279</b>	<b>1 468 460</b>	<b>4 747 739</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 788 937	-27 621 272	-15 832 335
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-15 068 216</b>	<b>-26 152 812</b>	<b>-11 084 596</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 315 007</b>	<b>-5 753 619</b>	<b>-2 438 611</b>

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	1 000 000	2 880	-20 400 937	-19 398 057
Årets resultat	0		8 645 984	8 645 984
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>2 880</b>	<b>-11 754 952</b>	<b>-10 752 072</b>

Selskapets egenkapital er tapt per 31.12.2022. Det forventes positive resultater fremover ettersom selskapets boligprosjekt realiseres, og at egenkapitalen dermed vil øke. Eierne vil tilføre nødvendig likviditet og egenkapital ved behov. Det ligger merverdier på selskapets boligutviklingsprosjekt, som gjør at den reelle egenkapitalen er positiv.

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





## Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2022.

## Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ullveien 12 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

### Eierstruktur

Aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ESSLIA AS	500	50	50
OBOS NYE HJEM AS	500	50	50
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Note 8 - Mellomværende med nærstående parter

Ansvarlig lån	31.12.2022	31.12.2021
OBOS NYE HJEM AS	30 085 833	20 808 114
ESSLIA AS	30 069 695	20 803 347
<b>Sum</b>	<b>60 155 528</b>	<b>41 611 461</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489134900

### Dokument

Ullveien 12 AS - Årsregnskap 2022  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2023-03-17 10:57:16 CET (+0100) av Oda  
Holmgren (OH)  
Ferdigstilt den 2023-03-17 13:59:50 CET (+0100)

### Initiativtaker

Oda Holmgren (OH)  
OBOS BBL  
Organisasjonsnr. 937052766  
oda.holmgren@obos.no  
+4790905824

### Signerende parter

Nanna Helmer Larsen (NHL)  
nanna@wjordan.no



Navnet norsk BankID oppga var "Nanna Helmer Larsen"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2022-07-11 15:07:04 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-17 11:09:24 CET (+0100)

Haakon Grønnæss (HG)  
haakon.gronnass@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Haakon Grønnæss"  
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2021-12-21 21:17:35 CET (+0100)  
Signert 2023-03-17 11:01:07 CET (+0100)

Ida Martine Strøm (IMS)  
ida.martine.strom@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Ida Martine Strøm"  
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2021-10-29 14:41:03 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-17 13:59:50 CET (+0100)

Bjørn Torkildsen (BT)  
bjorn@wjordan.no



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Thorkildsen"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2022-09-04 15:35:21 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-17 12:54:32 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489134900

dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

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 Ullveien 12 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullveien 12 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 regnskapskikk 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.

### Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 er ikke revidert, og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for konklusjonen om årsregnskapet.

### Ledelsens 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 regnskapskikk 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:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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 regnskapsestimatene 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, 23. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo document key: D7C28-8B2XG-5COD0-OVE58-GXXJA-ETZ4



# 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."

## Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-03-23 19:06:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D7C28-8B2XG-5COD0-OVE58-GXXJA-ETZ24

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>