



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 850 000	
Sum inntekter		1 850 000	
Kostnader			
Prosjektkostnader		2 729 047	
Annen driftskostnad	2	46	-26 939
Sum kostnader		2 729 093	-26 939
Driftsresultat		-879 093	26 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 870	
Sum finansinntekter		28 870	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		246 807	167 989
Sum finanskostnader		246 807	167 989
Netto finans		-217 937	-167 989
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 097 030	-141 049
Skattekostnad	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 097 030	-141 049
Årsresultat		-1 097 030	-141 049
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 097 030	-141 049
Totalresultat		-1 097 030	-141 049
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 097 030	-141 049
Sum overføringer og disponeringer		-1 097 030	-141 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5		4 044 550
Sum varer			4 044 550
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 541	27 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 541	27 019
Sum omløpsmidler		84 541	4 071 569
SUM EIENDELER		84 540	4 071 569
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	-2 056 458	-959 428
Sum opptjent egenkapital		-2 056 458	-959 428
Sum egenkapital		-1 942 124	-845 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til grunneier			1 436 805
Sum annen langsiktig gjeld			1 436 805
Sum langsiktig gjeld		0	1 436 805
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig gjeld til aksjonær	6	2 026 664	3 479 858
Sum kortsiktig gjeld		2 026 664	3 479 858
Sum gjeld		2 026 664	4 916 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 540	4 071 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 552146

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 850 000	
Sum inntekter		1 850 000	
Kostnader			
Prosjektkostnader		2 729 047	
Annen driftskostnad	2	46	-26 939
Sum kostnader		2 729 093	-26 939
Driftsresultat		-879 093	26 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 870	
Sum finansinntekter		28 870	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		246 807	167 989
Sum finanskostnader		246 807	167 989
Netto finans		-217 937	-167 989
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 097 030	-141 049
Skattekostnad	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 097 030	-141 049
Årsresultat		-1 097 030	-141 049
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 097 030	-141 049
Totalresultat		-1 097 030	-141 049
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 097 030	-141 049
Sum overføringer og disponeringer		-1 097 030	-141 049



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Tomter under utvikling 5 4 044 550

Sum varer 4 044 550

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 84 541 27 019

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 84 541 27 019

Sum omløpsmidler 84 541 4 071 569

SUM EIENDELER 84 540 4 071 569

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 -2 056 458 -959 428

Sum opptjent egenkapital -2 056 458 -959 428

Sum egenkapital -1 942 124 -845 094

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til grunneier 1 436 805

Sum annen langsiktig gjeld 1 436 805

Sum langsiktig gjeld 0 1 436 805

Kortsiktig gjeld

Betalbar skatt 3



Kortsiktig gjeld til aksjonær	6	2 026 664	3 479 858
Sum kortsiktig gjeld		2 026 664	3 479 858
Sum gjeld		2 026 664	4 916 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 540	4 071 569



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

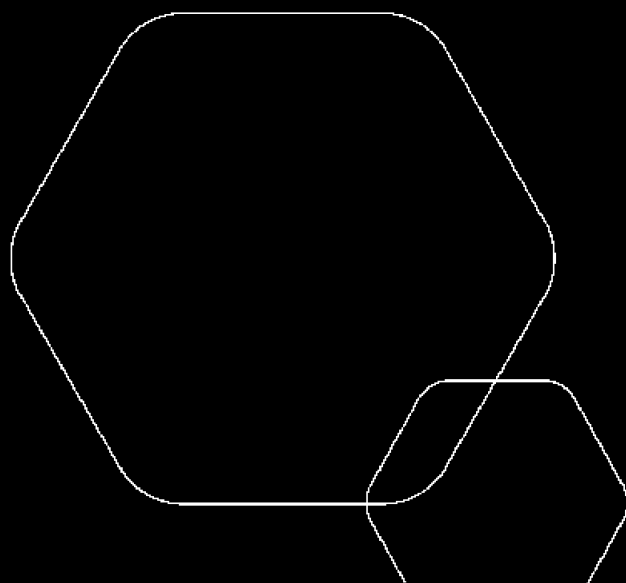
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023 Ulleråsen Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 672 396

Transaction: 09222115937513316237  Signed: JLA, AHAK, ORB, ØSH



RESULTATREGNSKAP

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 850 000	0
Sum driftsinntekter		1 850 000	0
Prosjektkostnader		2 729 047	0
Annen driftskostnad	2	46	-26 939
Sum driftskostnader		2 729 093	-26 939
Driftsresultat		-879 093	26 939
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		28 870	0
Rentekostnad til aksjonær		246 807	167 989
Resultat av finansposter		-217 937	-167 989
Resultat før skattekostnad		-1 097 030	-141 049
Resultat		-1 097 030	-141 049
Årsresultat		-1 097 030	-141 049
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	-1 097 030	-141 049
Sum overføringer		-1 097 030	-141 049





BALANSE

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	5	0	4 044 550
Sum varer		0	4 044 550
FORDRINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 541	27 019
Sum omløpsmidler		84 541	4 071 569
Sum eiendeler		84 540	4 071 569

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 3

Transaction 09222115557513318257



Signed JEA, AHAR, ORB, ØSH



BALANSE

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
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	-2 056 458	-959 428
Sum opptjent egenkapital		-2 056 458	-959 428
Sum egenkapital		-1 942 124	-845 094
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til grunneier		0	1 436 805
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 436 805
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig gjeld til aksjonær	6	2 026 664	3 479 858
Sum kortsiktig gjeld		2 026 664	3 479 858
Sum gjeld		2 026 664	4 916 663
Sum egenkapital og gjeld		84 540	4 071 569

Oslo, 20.03.2024
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





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:

	2023	2022
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	2023	2022
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 097 030	-141 049
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	70 963	0
Skattepliktig inntekt	-1 026 067	-141 049
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	0	70 963	70 963
Sum	0	70 963	70 963
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 056 456	-1 030 389	1 026 067
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 056 456	959 426	-1 097 030
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.





Note 4 AKSJEKAPITAL OG EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	100 000	14 334	-959 428	-845 094
Årets resultat			-1 097 030	-1 097 030
Pr. 31.12.2023	100 000	14 334	-2 056 457	-1 942 124

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	2 281 749	1 762 801	4 044 550
Netto aktivert	121 302	0	121 302
Avgang salg av tomt	-2 729 046	0	-2 729 046
Avgang gjeld til grunneier	-1 436 805		
UB per 31.12.2023	-1 762 800	1 762 801	0

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 31.12.2023 en gjeld til

OBOS Block Watne AS	2 026 664
Sum gjeld	2 026 664

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 09222115557513318257

Document

Årsregnskap 2023 Ulleråsen Utvikling AS

Main document

9 pages

Initiated on 2024-03-20 14:52:14 CET (+0100) by Martine

Hannevold (MH)

Finalised on 2024-03-21 09:06:04 CET (+0100)

Initiator

Martine Hannevold (MH)

Obos BBL

martine.hannevold@obos.no

Signatories

John Erling Aarnes (JEA)

john.erling.aarnes@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "John Erling Aarnes"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-04-10 13:00:37 CEST (+0200)

Signed 2024-03-20 14:57:01 CET (+0100)

Odd Rune Bråten (ORB)

braaten@boklokt.no



The name returned by Norwegian BankID was "Odd Rune Bråten"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-12-15 16:12:05 CET (+0100)

Signed 2024-03-21 09:06:04 CET (+0100)

Anne Helene Amland Riegel (AHAR)

helene.amland.riegel@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Anne Helene Amland Riegel"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-10-19 12:38:11 CEST (+0200)

Signed 2024-03-20 14:54:43 CET (+0100)

Øystein Schøien Hjelseth (ØSH)

hjelseth@boklokt.no



The name returned by Norwegian BankID was "Øystein Schøien Hjelseth"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-11-10 16:39:39 CET (+0100)

Signed 2024-03-20 15:39:28 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557513318257

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

