



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 095 537
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 2 BORETTSLAG.
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 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: Kai Sjøvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		175 534	
Leieinntekter		21 539 194	
Sum inntekter		21 714 728	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	7 271 610	
Sum kostnader		7 271 610	
Driftsresultat		14 443 118	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 359	
Annen renteinntekt		47 743	
Annen finansinntekt		81	
Sum finansinntekter		90 183	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 812 618	
Sum finanskostnader		9 812 618	
Netto finans		-9 722 435	
Resultat før skattekostnad		4 720 683	0
Skattekostnad på resultat	7	1 038 550	
Årsresultat		3 682 133	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 682 133	
Totalresultat		3 682 133	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer		3 682 133	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer	8	3 682 133	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	165 432 009	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		165 432 009	
Sum anleggsmidler		165 432 009	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		900 000	
Andre kortsiktige fordringer		1 077 628	
Konsernfordringer	6	579 290 842	
Sum fordringer		581 268 470	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		1 053 730	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053 730	
Sum omløpsmidler		582 322 200	0
SUM EIENDELER		747 754 209	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital borettslag	8, 9	540 000	
Sum innskutt egenkapital		540 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-418 253 789	
Annen egenkapital	8	4 720 683	
Sum opptjent egenkapital		-413 533 106	
Sum egenkapital	8	-412 993 106	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		579 434 740	
Sum annen langsiktig gjeld		579 434 740	
Sum langsiktig gjeld		579 434 740	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	485 470	
Betalbar skatt	7	1 038 550	
Skyldig offentlige avgifter		36 832	
Kortsiktig konserngjeld	6	578 469 441	
Annen kortsiktig gjeld		1 282 282	
Sum kortsiktig gjeld		581 312 575	
Sum gjeld		1 160 747 315	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 754 209	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590998

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 095 537
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 2 BORETTSLAG.
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 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: Kai Sjøvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 934 095 537
ULLEVÅLSALLEEN 2 BORETTSLAG.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		175 534	
Leieinntekter		21 539 194	
Sum inntekter		21 714 728	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	7 271 610	
Sum kostnader		7 271 610	
Driftsresultat		14 443 118	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 359	
Annen renteinntekt		47 743	
Annen finansinntekt		81	
Sum finansinntekter		90 183	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 812 618	
Sum finanskostnader		9 812 618	
Netto finans		-9 722 435	
Resultat før skattekostnad		4 720 683	0
Skattekostnad på resultat	7	1 038 550	
Årsresultat		3 682 133	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 682 133	
Totalresultat		3 682 133	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer		3 682 133	
Sum overføringer og disponeringer	8	3 682 133	



Organisasjonsnr: 934 095 537
ULLEVÅLSALLEEN 2 BORETTSLAG.

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	165 432 009	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		165 432 009	
Sum anleggsmidler		165 432 009	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		900 000	
Andre kortsiktige fordringer		1 077 628	
Konsernfordringer	6	579 290 842	
Sum fordringer		581 268 470	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		1 053 730	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 053 730	
Sum omløpsmidler		582 322 200	0
SUM EIENDELER		747 754 209	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital borettslag	8, 9	540 000	
Sum innskutt egenkapital		540 000	
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-418 253 789	
Annen egenkapital	8	4 720 683	
Sum opptjent egenkapital		-413 533 106	



Sum egenkapital	8	-412 993 106	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		579 434 740	
Sum annen langsiktig gjeld		579 434 740	
Sum langsiktig gjeld		579 434 740	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	485 470	
Betalbar skatt	7	1 038 550	
Skyldig offentlige avgifter		36 832	
Kortsiktig konserngjeld	6	578 469 441	
Annen kortsiktig gjeld		1 282 282	
Sum kortsiktig gjeld		581 312 575	
Sum gjeld		1 160 747 315	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 754 209	0



Organisasjonsnr: 934 095 537
ULLEVÅLSALLEEN 2 BORETTSLAG.

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 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

Til generalforsamlingen i Ullevålsalleen 2 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullevålsalleen 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets 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 borettslaget 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: RVJYS-05LGS-1X0BI-XWSI8-16S29-REFX4



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."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 19:34:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: RVJYS-05LGS-1X0BI-XWSI8-16S29-REFX4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap

2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Org.nr.:934 095 537



Resultatregnskap		
Ullevålsalleen 2 Borettslag		
	Note	2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Salgsinntekt		175 534
Leieinntekter		21 539 194
Sum driftsinntekter		<u>21 714 728</u>
Annen driftskostnad	4	7 271 610
Sum driftskostnader		<u>7 271 610</u>
Driftsresultat		<u>14 443 118</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 359
Renteinntekt		47 743
Annen finansinntekt		81
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 812 618
Resultat av finansposter		<u>-9 722 435</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 720 683</u>
Skattekostnad på resultat	7	1 038 550
Resultat		<u>3 682 133</u>
Årsresultat		<u>3 682 133</u>
Overføringer		
Overføringer		-3 682 133
Sum overføringer	8	<u>3 682 133</u>



Balanse		
Ullevålsalleen 2 Borettslag		
EIENDELER	Note	2024
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	165 432 009
Sum varige driftsmidler		165 432 009
Sum anleggsmidler		165 432 009
Kundefordringer		900 000
Fordring på konsernselskap	6	579 290 842
Andre kortsiktige fordringer		1 077 628
Sum fordringer		581 268 470
Bankinnskudd og kontanter		1 053 730
Sum omløpsmidler		582 322 200
SUM EIENDELER		747 754 209



Balanse		
Ullevålsalleen 2 Borettslag		
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
Egenkapital		
Andelskapital borettslag	8, 9	540 000
Annen egenkapital	8	4 720 683
Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse		5 260 683
Kontinuitetsdifferanse		-418 253 789
Sum egenkapital	8	-412 993 106
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Borettsinnskudd		579 434 740
Sum annen langsiktig gjeld		579 434 740
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	6	485 470
Betalbar skatt	7	1 038 550
Skyldig offentlige avgifter		36 832
Gjeld til konsernselskap	6	578 469 441
Annen kortsiktig gjeld		1 282 282
Sum kortsiktig gjeld		581 312 575
Sum gjeld		1 160 747 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 754 209
Oslo, 27.05.2025 Styret i Ullevålsalleen 2 Borettslag		
Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	Kai Sjøvold styreleder	Marianne Frønsdal styremedlem
Ullevålsalleen 2 Borettslag, orgnr. 934 095 537		Side 4

SkhpDGXGel-BkEAPzmzlg



Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

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

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

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

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognsveien 9 C i Oslo.



Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Note 2 Fusjon

Ullevålsalleen 2 Borettslag kjøpte 09.07.2024 alle aksjene i Ullevåslalleen 2 Eiendomsselskap AS fra Fredensborg Eiendomsselskap AS.

Ullevåslalleen 2 Eiendomsselskap AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Ullevålsalleen 2 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Ullevålsalleen 2 Borettslag alle Ullevåslalleen 2 Eiendomsselskap AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Ullevåslalleen 2 Eiendomsselskap AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2024 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2024. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.



Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Ullevålsalleen 2 Borettslag ble stiftet i 2024 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Ullevåslalleen 2 Eiendomsselskap AS, som eide eiendommen Ullevålsalleen 2 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Ullevåslalleen 2 Eiendomsselskap AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Ullevålsalleen 2 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2024 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2024

Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2025 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2024 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 412 993 106. Dette skyldes at borettslaget kjøpte eiendommen til virkelig verdi på NOK 434 424 307, mens den fusjonerte verdien av egenkapitalen (fra aksjeselskapet til borettslaget ved etableringstidspunktet) var på NOK 16 170 518. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.



Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

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

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

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

Revisjonshonorar er 28 489,- ekskl.mva.





Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang	165 432 009	165 432 009
Anskaffelseskost 31.12.2024	165 432 009	165 432 009
Bokført verdi 31.12.2024	165 432 009	165 432 009

Driftsmidler består av boligeiendom i Ullevålsalleen 2. Driftsmidlet avskrives ikke.



Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
Fordringer	
Fordring til konsern	579 290 842
Sum	579 290 842
Langsiktig gjeld	
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	579 434 740
Sum gjeld	579 434 740
Gjeld	
Kortsiktig gjeld innen konsern	577 501 411
Leverandørgjeld innen konsern	353 572
Sum	577 854 983



Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	1 038 550
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 038 550
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	4 720 683
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	4 720 683
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	1 038 550
Sum betalbar skatt i balansen	1 038 550

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

	2024
Varige driftsmidler	18 477 032
Fordringer	44 763
Sum	18 521 794
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-18 521 794
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.



Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdiff	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	0	0	0	0	0
Stiftelse	540 000	0	540 000	-418 253 789	-417 713 789
Konsernbidrag	0	1 038 550	1 038 550	0	1 038 550
Årets resultat	0	3 682 133	3 682 133	0	3 682 133
Pr. 31.12.	540 000	4 720 683	5 260 683	-418 253 789	-412 993 106

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	434 424 307
Fusjonert verdi EK fra AS til Borettslag ved etableringstidspunktet	16 170 518
Kontinuitetsdifferanse	418 253 789

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den fusjonerte verdien til egenkapitalen er mye lavere. Den virkelige verdien av egenkapitalen er kr 5 260 683, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.



Noter 2024

Ullevålsalleen 2 Borettslag

Note 9 Andeler

Andeler i Ullevålsalleen 2 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	108	5 000	540 000
Sum	108		540 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 18:12

SENT BY OWNER:

Marius Hoff Sandland · 27.05.2025 12:45

DOCUMENT ID:

BkEAPzmlzg

ENVELOPE ID:

SkhpDGXGel-BkEAPzmlzg

DOCUMENT NAME:

Ullevålsalleen 2 Borettslag 27.05.25.pdf

13 pages

SHA-512:

7f80a34caafe48adaf4c6a1aed3455f33b89dcc6d963166
be94fff1fde62495d44a00fd70bfd9df1099ecff945c9095c
772e37f596650caa02f28b8b60ea3d9c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Christoffer haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	✍ Signed Authenticated	27.05.2025 12:51 27.05.2025 12:46	Email Low	IP: 85.165.147.251 IP: 85.165.147.251
Kai Sjøvold Kai.Sjovold@heimstaden.no	✍ Signed Authenticated	27.05.2025 13:49 27.05.2025 13:48	Email Low	IP: 81.166.16.5 IP: 81.166.16.5
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	✍ Signed Authenticated	27.05.2025 18:12 27.05.2025 18:12	Email Low	IP: 145.253.135.124 IP: 145.253.135.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed