



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			4 400 000
Sum inntekter			4 400 000
Kostnader			
Prosjektkostnader			4 105 640
Annen driftskostnad	2	33 661	210 031
Sum kostnader		33 661	4 315 671
Driftsresultat		-33 661	84 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			169
Sum finansinntekter			169
Rentekostnad til foretak i samme konsern		38 875	191 584
Annen finanskostnad		119 612	2 071
Sum finanskostnader		158 487	193 655
Netto finans		-158 487	-193 486
Ordinært resultat før skattekostnad		-192 148	-109 157
Skattekostnad	3		113 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		-192 148	-222 912
Årsresultat		-192 148	-222 912
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-192 148	-222 912
Totalresultat		-192 148	-222 912
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-192 148	-222 912
Sum overføringer og disponeringer		-192 148	-222 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	6	3 751 499	3 697 834
Sum varer		3 751 499	3 697 834
Fordringer			
Kundefordringer			8 578
Sum fordringer			8 578
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		282 354	1 861 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 354	1 861 133
Sum omløpsmidler		4 033 854	5 567 546
SUM EIENDELER		4 033 854	5 567 546
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	-818 378	-626 230
Sum opptjent egenkapital		-818 378	-626 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		-704 044	-511 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til grunneier		1 436 805	1 436 805
Sum annen langsiktig gjeld		1 436 805	1 436 805
Sum langsiktig gjeld		1 436 805	1 436 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 975	62 665
Kortsiktig gjeld til aksjonær	5	3 237 118	4 579 971
Sum kortsiktig gjeld		3 301 093	4 642 636
Sum gjeld		4 737 898	6 079 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 033 854	5 567 546



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 424728

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			4 400 000
Sum inntekter			4 400 000
Kostnader			
Prosjektkostnader			4 105 640
Annen driftskostnad	2	33 661	210 031
Sum kostnader		33 661	4 315 671
Driftsresultat		-33 661	84 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			169
Sum finansinntekter			169
Rentekostnad til foretak i samme konsern		38 875	191 584
Annen finanskostnad		119 612	2 071
Sum finanskostnader		158 487	193 655
Netto finans		-158 487	-193 486
Ordinært resultat før skattekostnad		-192 148	-109 157
Skattekostnad	3		113 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		-192 148	-222 912
Årsresultat		-192 148	-222 912
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-192 148	-222 912
Totalresultat		-192 148	-222 912
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-192 148	-222 912
Sum overføringer og disponeringer		-192 148	-222 912



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	6	3 751 499	3 697 834
Sum varer		3 751 499	3 697 834
Fordringer			
Kundefordringer			8 578
Sum fordringer			8 578
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		282 354	1 861 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 354	1 861 133
Sum omløpsmidler		4 033 854	5 567 546
SUM EIENDELER		4 033 854	5 567 546
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	-818 378	-626 230
Sum opptjent egenkapital		-818 378	-626 230
Sum egenkapital		-704 044	-511 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til grunneier		1 436 805	1 436 805
Sum annen langsiktig gjeld		1 436 805	1 436 805



Sum langsiktig gjeld		1 436 805	1 436 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 975	62 665
Kortsiktig gjeld til aksjonær	5	3 237 118	4 579 971
Sum kortsiktig gjeld		3 301 093	4 642 636
Sum gjeld		4 737 898	6 079 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 033 854	5 567 546



Organisasjonsnr: 915 672 396
ULLERÅSEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Ulleråsen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ulleråsen Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 avvirket.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Ulleråsen Utvikling AS



blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 23. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID_MOBILE	2022-03-23 17:35

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

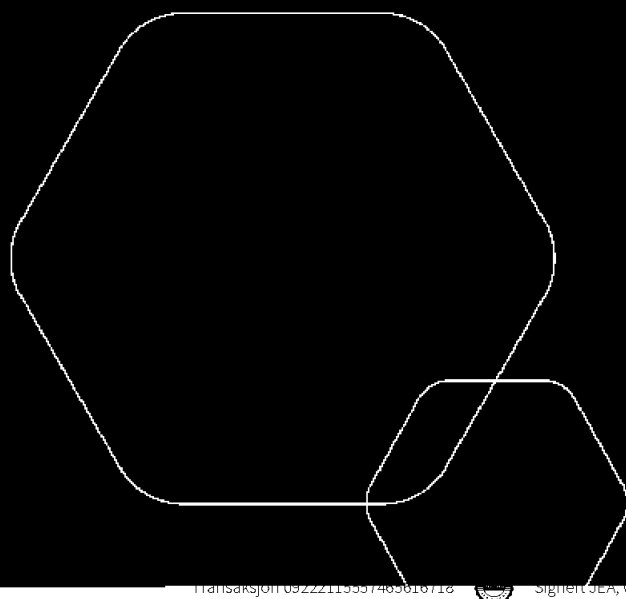


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2021 Ulleråsen Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 672 396

Transaksjon 09222115537485018718  Signert GEA, OIRH, ØSH, ORS



RESULTATREGNSKAP

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		0	4 400 000
Sum driftsinntekter		0	4 400 000
Prosjektkostnader		0	4 105 640
Annen driftskostnad	2	33 661	210 031
Sum driftskostnader		33 661	4 315 671
Driftsresultat		-33 661	84 329
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	169
Rentekostnad til aksjonær		38 875	191 584
Annen finanskostnad		119 612	2 071
Resultat av finansposter		-158 487	-193 486
Resultat før skattekostnad		-192 148	-109 157
Skattekostnad	3	0	113 755
Årsresultat		-192 148	-222 912
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	-192 148	-222 912
Sum overføringer		-192 148	-222 912





BALANSE

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	6	3 751 499	3 697 834
Sum varer		3 751 499	3 697 834
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	8 578
Sum fordringer		0	8 578
Bankinnskudd, kontanter o.l.		282 354	1 861 133
Sum omløpsmidler		4 033 854	5 567 546
Sum eiendeler		4 033 854	5 567 546

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 3





BALANSE

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
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	-818 378	-626 230
Sum opptjent egenkapital		-818 378	-626 230
Sum egenkapital		-704 044	-511 896
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til grunneier		1 436 805	1 436 805
Sum annen langsiktig gjeld		1 436 805	1 436 805
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 975	62 665
Kortsiktig gjeld til aksjonær	5	3 237 118	4 579 971
Sum kortsiktig gjeld		3 301 093	4 642 636
Sum gjeld		4 737 898	6 079 441
Sum egenkapital og gjeld		4 033 854	5 567 546

Oslo, 23.03.2022
Styret i Ulleråsen Utvikling AS

John Erling Aarnes
styreleder

Ole Magnus Huser
styremedlem

Odd Rune Bråten
styremedlem

Øystein Schøien Hjelseth
styremedlem

ULLERÅSEN UTVIKLING AS

SIDE 4





Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og 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

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Varer i arbeid vurderes til direkte tilvirkningskost. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris, redusert med forventede salgskostnader.

Fordringer og gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom man har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Alle tallstørrelser i påfølgende oppstillinger er i norske kroner.

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret 2021.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 2 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	9 375	9 375
Sum	9 375	9 375





Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	113 755
Skattekostnad ordinært resultat	0	113 755
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-192 148	-109 157
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	94 335
Skattepliktig inntekt	-192 148	-14 822
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	70 963	70 963	0
Sum	70 963	70 963	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-889 340	-697 192	192 148
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	818 377	626 229	-192 148
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Aksjekapital og egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	100 000	14 334	-626 230	-511 896
Årets resultat			-192 148	-192 148
Pr. 31.12.2021	100 000	14 334	-818 376	-704 043

2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift.

Selskapets egenkapital er negativ, aksjonærer har stilt garanti for fortsatt drift frem til neste ordinære generalforsamling i 2023.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet 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	51	51%	51%
BKP AS	49	49%	49%
Totalt antall aksjer	100	100%	100%

Note 5 Gjeld til aksjonær

Selskapet har per 31.12.2021 en gjeld til

OBOS Block Watne AS	3 237 118
Sum gjeld	3 237 118

Lånet renteberegnes etter normale forretningsmessige vilkår.

Note 6 Varer i arbeid

Varebeholdningen består av

	2021	2020
Tomtegrunn	1 762 801	2 239 870
Prosjektkostnader	1 988 699	1 457 954
Sum	3 751 500	3 697 824





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465616718

Dokument

Årsregnskap Ulleråsen Utvikling AS 2021
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2022-03-23 10:10:02 CET (+0100) av Fredrik Augensen (FA)
Ferdigstilt den 2022-04-04 11:20:51 CEST (+0200)

Initiativtaker

Fredrik Augensen (FA)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
fredrik.augensen@blockwatne.no
+4793448359

Signerende parter

John Erling Aarnes (JEA)
john.erling.aarnes@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "John Erling Aarnes"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-10-27 17:43:03 CEST (+0200)
Signert 2022-04-04 11:20:51 CEST (+0200)

Ole Magnus Huser (OMH)
olemagnus.huser@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ole Magnus Huser"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-10-28 08:38:54 CEST (+0200)
Signert 2022-03-23 13:29:48 CET (+0100)

Øystein Schøien Hjelseth (ØSH)
hjelseth@boklokt.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Øystein Schøien Hjelseth"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-04-29 08:51:11 CEST (+0200)
Signert 2022-03-23 19:51:14 CET (+0100)

Odd Rune Bråten (ORB)
braaten@boklokt.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Odd Rune Bråten"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-02-04 11:39:26 CET (+0100)
Signert 2022-03-24 08:50:47 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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465616718

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

