



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 907 034
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULSRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olaf Helsets vei 2
0694 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: Anders Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 010 303	10 024 558
Sum inntekter		11 010 303	10 024 558
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 652 652	2 639 137
Annen driftskostnad		3 963 438	3 565 126
Sum kostnader		6 616 090	6 204 263
Driftsresultat		4 394 213	3 820 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			6 633
Annen renteinntekt		2 173	1 383
Sum finansinntekter		2 173	8 016
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 272 280	1 927 187
Annen rentekostnad			335
Sum finanskostnader		2 272 280	1 927 522
Netto finans		-2 270 107	-1 919 506
Resultat før skattekostnad		2 124 107	1 900 788
Skattekostnad på resultat	2	467 304	418 173
Årsresultat		1 656 803	1 482 615
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 656 803	1 482 615
Totalresultat		1 656 803	1 482 615
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 656 803	1 482 615
Sum overføringer og disponeringer		1 656 803	1 482 615



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	58 802 830	60 553 975
Sum varige driftsmidler		58 802 830	60 553 975
Sum anleggsmidler		58 802 830	60 553 975
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		183 548	
Andre kortsiktige fordringer		196 135	282 853
Sum fordringer		379 683	282 853
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 275 350	2 902 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 275 350	2 902 216
Sum omløpsmidler		2 655 032	3 185 069
SUM EIENDELER		61 457 862	63 739 044
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	4 901 000	4 901 000
Overkurs		1 338 231	1 338 231
Annen innskutt egenkapital		5 257 177	5 257 177
Sum innskutt egenkapital		11 496 408	11 496 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 281	254 749
Sum opptjent egenkapital		3 281	254 749
Sum egenkapital	5	11 499 689	11 751 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	604 483	675 409
Sum avsetninger for forpliktelser		604 483	675 409
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	46 500 487	48 781 706
Sum annen langsiktig gjeld		46 500 487	48 781 706
Sum langsiktig gjeld		47 104 970	49 457 115
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 853 203	2 526 135
Annen kortsiktig gjeld			4 636
Sum kortsiktig gjeld		2 853 203	2 530 772
Sum gjeld		49 958 173	51 987 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 457 862	63 739 044



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 707720

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 907 034
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULSRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olaf Helsets vei 2
0694 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: Anders Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

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, 28.07.2025



Organisasjonsnr: 926 907 034
ULSRUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 010 303	10 024 558
Sum inntekter		11 010 303	10 024 558
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 652 652	2 639 137
Annen driftskostnad		3 963 438	3 565 126
Sum kostnader		6 616 090	6 204 263
Driftsresultat		4 394 213	3 820 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			6 633
Annen renteinntekt		2 173	1 383
Sum finansinntekter		2 173	8 016
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 272 280	1 927 187
Annen rentekostnad			335
Sum finanskostnader		2 272 280	1 927 522
Netto finans		-2 270 107	-1 919 506
Resultat før skattekostnad		2 124 107	1 900 788
Skattekostnad på resultat	2	467 304	418 173
Årsresultat		1 656 803	1 482 615
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 656 803	1 482 615
Totalresultat		1 656 803	1 482 615
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 656 803	1 482 615
Sum overføringer og disponeringer		1 656 803	1 482 615



Organisasjonsnr: 926 907 034
ULSRUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	58 802 830	60 553 975
Sum varige driftsmidler		58 802 830	60 553 975

Sum anleggsmidler		58 802 830	60 553 975
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		183 548	
Andre kortsiktige fordringer		196 135	282 853
Sum fordringer		379 683	282 853

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 275 350	2 902 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 275 350	2 902 216

Sum omløpsmidler		2 655 032	3 185 069
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		61 457 862	63 739 044
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	4 901 000	4 901 000
Overkurs		1 338 231	1 338 231
Annen innskutt egenkapital		5 257 177	5 257 177
Sum innskutt egenkapital		11 496 408	11 496 408

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 281	254 749
Sum opptjent egenkapital		3 281	254 749

Sum egenkapital	5	11 499 689	11 751 158
-----------------	---	------------	------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	604 483	675 409
Sum avsetninger for forpliktelser		604 483	675 409
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	46 500 487	48 781 706
Sum annen langsiktig gjeld		46 500 487	48 781 706
Sum langsiktig gjeld		47 104 970	49 457 115
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 853 203	2 526 135
Annen kortsiktig gjeld			4 636
Sum kortsiktig gjeld		2 853 203	2 530 772
Sum gjeld		49 958 173	51 987 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 457 862	63 739 044



Organisasjonsnr: 926 907 034
ULSRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

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.



RESULTATREGNSKAP

ULSRUD EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		11 010 303	10 024 558
Sum driftsinntekter		11 010 303	10 024 558
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 652 652	2 639 137
Annen driftskostnad		3 963 438	3 565 126
Sum driftskostnader		6 616 090	6 204 263
Driftsresultat		4 394 213	3 820 295
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	6 633
Annen renteinntekt		2 173	1 383
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 272 280	1 927 187
Annen rentekostnad		0	335
Resultat av finansposter		-2 270 107	-1 919 506
Resultat før skattekostnad		2 124 107	1 900 788
Skattekostnad på resultat	2	467 304	418 173
Årsresultat		1 656 803	1 482 615
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 656 803	1 482 615
Sum overføringer		1 656 803	1 482 615



BALANSE

ULSRUD EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	58 802 830	60 553 975
Sum varige driftsmidler		58 802 830	60 553 975
Sum anleggsmidler		58 802 830	60 553 975
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		183 548	0
Andre kortsiktige fordringer		196 135	282 853
Sum fordringer		379 683	282 853
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 275 350	2 902 216
Sum omløpsmidler		2 655 032	3 185 069
Sum eiendeler		61 457 862	63 739 044



BALANSE

ULSRUD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	4 901 000	4 901 000
Overkurs		1 338 231	1 338 231
Annen innskutt egenkapital		5 257 177	5 257 177
Sum innskutt egenkapital		11 496 408	11 496 408
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 281	254 749
Sum opptjent egenkapital		3 281	254 749
Sum egenkapital	5	11 499 689	11 751 158
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	2	604 483	675 409
Sum avsetning for forpliktelser		604 483	675 409
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	6	46 500 487	48 781 706
Sum annen langsiktig gjeld		46 500 487	48 781 706
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 853 203	2 526 135
Annen kortsiktig gjeld		0	4 636
Sum kortsiktig gjeld		2 853 203	2 530 772
Sum gjeld		49 958 173	51 987 887
Sum egenkapital og gjeld		61 457 862	63 739 044

Oslo, 30.04.2025
Styret i Ulsrud Eiendom AS


Anders Opsahl
styreleder



Ulsrud Eiendom AS

Noter 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjeningstidspunktet.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsigte gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Fast tekn. installasjon	Leietaker- tilpasninger	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum
Anskaffelseskost	61 158 334	23 451 994	18 816 791	744 166	192 611	104 363 896
Tilgang			447 249	201 833	252 425	901 507
Avgang						-
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-19 946 611	-10 228 813	-13 634 497			-43 809 921
Avgang akkumulerte avskrivninger						
Årets avskrivninger	-502 409	-1 203 509	-946 734			-2 652 652
Bokført verdi 31.12	40 709 314	12 019 672	4 682 809	945 999	445 036	58 802 830
Økonomisk levetid	100 år	20 år	10 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	1 %	5 %	10 %			

Note 2 Skatt

Resultat før skattekostnad	2 124 107
Permanente forskjeller	-
Endring midl. forskjeller	322 394
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	2 446 501
Avgitt konsernbidrag	-2 446 501
Årets skattegrunnlag etter konsernbidrag	-

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Beregnet betalbar skatt, 22%	538 230
Endring utsatt skatt uten konsernbidrag	-70 927
Årets skattekostnad	467 304

Midlertidige forskjeller er knyttet til:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	2 747 648	3 070 043	-322 395
Akkumulert fremførbart underskudd			0
Sum	2 747 648	3 070 043	-322 395
Utsatt skatt:	604 483	675 409	-70 927

Beregnet betalbar skatt, 22%	538 230
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-538 230
Balansført betalbar skatt	0



Note 3 Pantstillelser, garantier

Eiendommen er pantsatt for morselskapets gjeld.
Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 58.802.830.

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 4 901 000	4 901 kr	1 000,00
Aksjonærer	Eierandel	
Ulsrud Holding AS		100 %
<u>Totalt antall aksjer</u>		<u>100%</u>

Ulsrud Holding AS er eid 100% av Opsahl AS. Opsahl AS er eid 100% av Anders Opsahl Holding AS.
Styreleder eier 95,41% av aksjene i Anders Opsahl Holding AS.

Det blir utarbeidet konsernregnskap i Anders Opsahl Holding AS som eier 100%. Dette kan fås utlevert på selskapets forretningskontor i Olaf Helsetts vei 2, 0694 Oslo.

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	4 901 000	1 338 231	5 257 177	254 749	11 751 158
Avgitt konsernbidrag				-1 908 271	-1 908 271
Årets resultat				1 656 803	1 656 803
<u>Egenkapital 31.12</u>	<u>4 901 000</u>	<u>1 338 231</u>	<u>5 257 177</u>	<u>3 281</u>	<u>11 499 689</u>

Note 6 Mellomværende konsernselskaper

Gjeld til Ulsrud Holding AS	44 053 986
Gjeld til Kongensgt. 2 AS	2 446 501
<u>Sum lån til foretak i samme konsern</u>	<u>46 500 487</u>

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på den langsiktige gjelden. Konsernmellomværende er renteberegnet med 5% pa.

Note 7 Lønnskostnader

Ulsrud Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Ulsrud Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulsrud Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 1 656 803. Årsregnskapet 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



NITSCHKE

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 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>

Lysaker, 30. april 2025

NITSCHKE AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor