



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 910 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 5 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	5 371 929	5 259 606
Sum inntekter		5 371 929	5 259 606
Annen driftskostnad	3		
Driftsresultat		5 371 929	5 259 606
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 140 195	795 675
Sum finanskostnader		1 140 195	795 675
Netto finans		-1 140 195	-795 675
Ordinært resultat før skattekostnad		4 231 734	4 463 931
Skattekostnad på ordinært resultat	5	930 982	1 025 224
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 300 752	3 438 707
Årsresultat		3 300 752	3 438 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 300 752	3 438 707
Totalresultat		3 300 752	3 438 707
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 644 000	2 596 572
Annen egenkapital		656 752	842 135
Sum overføringer og disponeringer		3 300 752	3 438 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	34 359 321	33 303 279
Sum varige driftsmidler		34 359 321	33 303 279
Sum anleggsmidler		34 359 321	33 303 279
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		34 359 321	33 303 279
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Ikke registrert aksjekapital	7		
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 781 332	1 124 581
Sum opptjent egenkapital		1 781 332	1 124 581
Sum egenkapital	8	2 881 332	2 224 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	217 826	32 588



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum avsetninger for forpliktelser		217 826	32 588
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	27 870 419	27 673 938
Sum annen langsiktig gjeld		27 870 419	27 673 938
Sum langsiktig gjeld		28 088 245	27 706 526
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	3 389 744	3 372 172
Sum kortsiktig gjeld		3 389 744	3 372 172
Sum gjeld		31 477 989	31 078 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 359 321	33 303 279



Årsregnskap

2019

Ullevålsalleen 5 AS

Org.nr.:888 910 832





Resultatregnskap			
Ullevålsalleen 5 AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	2	5 371 929	5 259 606
Sum driftsinntekter		<u>5 371 929</u>	<u>5 259 606</u>
Driftsresultat		<u>5 371 929</u>	<u>5 259 606</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 140 195	795 675
Resultat av finansposter		<u>-1 140 195</u>	<u>-795 675</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 231 734</u>	<u>4 463 931</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	930 982	1 025 224
Ordinært resultat		<u>3 300 752</u>	<u>3 438 707</u>
Årsresultat		<u>3 300 752</u>	<u>3 438 707</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		2 644 000	2 596 572
Annen egenkapital		656 752	842 135
Sum overføringer		<u>3 300 752</u>	<u>3 438 707</u>



Balanse			
Ullevålsalleen 5 AS			
EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	<u>34 359 321</u>	<u>33 303 279</u>
Sum varige driftsmidler		<u>34 359 321</u>	<u>33 303 279</u>
Sum anleggsmidler		<u>34 359 321</u>	<u>33 303 279</u>
SUM EIENDELER		<u>34 359 321</u>	<u>33 303 279</u>
Ullevålsalleen 5 AS, orgnr. 888 910 832			
			Side 3



Balanse			
Ullevålsalleen 5 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 781 332	1 124 581
Sum opptjent egenkapital		1 781 332	1 124 581
Sum egenkapital	8	2 881 332	2 224 581
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	217 826	32 588
Sum avsetning for forpliktelser		217 826	32 588
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	27 870 419	27 673 938
Sum annen langsiktig gjeld		27 870 419	27 673 938
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	3 389 744	3 372 172
Sum kortsiktig gjeld		3 389 744	3 372 172
Sum gjeld		31 477 989	31 078 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 359 321	33 303 279
Oslo, 28.02.2020 Styret i Ullevålsalleen 5 AS			
 Helge Krogsbøl styreleder		 May Irene Derrick Ljosåk styremedlem	
Ullevålsalleen 5 AS, orgnr. 888 910 832		Side 4	



Noter 2019

Ullevålsalleen 5 AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

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.

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 standardssats 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 reversere i samme periode er utlignet og nettopført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter 2019

Ullevålsalleen 5 AS

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden AS.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. .

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse-avtale med Heimstaden AS.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	34 613 725	34 613 725
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 056 042	1 056 042
= Anskaffelseskost 31.12.19	35 669 767	35 669 767
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	1 310 446	1 310 446
= Bokført verdi 31.12.19	34 359 321	34 359 321

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.

**Noter 2019**

Ullevålsalleen 5 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	745 744	775 600
Endring i utsatt skatt	185 238	249 624
Skattekostnad ordinært resultat	930 982	1 025 224
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 231 734	4 463 931
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-841 990	-1 091 759
Avgitt konsernbidrag	-3 389 744	-3 372 172
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	745 744	775 600
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-745 744	-775 600
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:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	990 116	148 126	-841 990
Sum	990 116	148 126	-841 990
Utsatt skatt (22 %)	217 826	32 588	-185 238

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld	2019	2018
Årets konsernbidrag	3 389 744	3 372 172
Langsiktig gjeld	27 870 419	27 673 938
Sum gjeld	31 260 163	31 046 110

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 34 359 321,-.

**Noter 2019**

Ullevålsalleen 5 AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ullevålsalleen 5 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	11,00	1 100 000
Sum	100 000		1 100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	100 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 100 000	1 124 581	2 224 581
+/- Årets resultat		3 300 752	3 300 752
Avsatt konsernbidrag		-2 644 000	-2 644 000
Egenkapital 31.12.	1 100 000	1 781 332	2 881 332

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-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 Ullevålsalleen 5 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullevålsalleen 5 AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: S74UX-LHJZ7-BT5W4-MG303-2ANEA-YSYEB



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."

Anders Gøbel

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-02-28 14:55:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: S74UX-LHJZ7-BT5W4-MG303-2ANEA-YSYEB

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/validate>