



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 910 805
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 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: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		177 272	
Leieinntekter	3	20 925 045	12 344 302
Sum inntekter		21 102 317	12 344 302
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	6 406	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	6 823 377	101
Sum kostnader		6 829 783	101
Driftsresultat		14 272 534	12 344 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 703	
Annen finansinntekt		1 288	
Sum finansinntekter		52 991	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 614 794	3 167 800
Sum finanskostnader		6 614 794	3 167 800
Netto finans		-6 561 803	-3 167 800
Ordinært resultat før skattekostnad		7 710 731	9 176 401
Skattekostnad på resultat	6	1 696 360	2 018 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 014 371	7 157 593
Årsresultat	8	6 014 371	7 157 593
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 014 371	7 157 593
Totalresultat		6 014 371	7 157 593
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		5 427 851	5 669 154



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		586 520	1 488 439
Sum overføringer og disponeringer		6 014 371	7 157 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	171 395 029	169 188 204
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler	5	171 395 029	169 188 204
Sum anleggsmidler		171 395 029	169 188 204
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		123 011	
Andre kortsiktige fordringer		205 001	
Konsernfordringer		916 475	
Sum fordringer		1 244 487	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			-100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-100
Sum omløpsmidler		1 244 487	-100
SUM EIENDELER		172 639 516	169 188 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 063 100	1 063 100
Ikke registrert aksjekapital	9		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		1 063 100	1 063 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 315 507	16 728 987
Sum opptjent egenkapital		17 315 507	16 728 987
Sum egenkapital	8	18 378 607	17 792 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	4 202 757	4 037 329
Sum avsetninger for forpliktelser		4 202 757	4 037 329
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	141 048 290	140 090 543
Øvrig langsiktig gjeld		70 000	
Sum annen langsiktig gjeld		141 118 290	140 090 543
Sum langsiktig gjeld		145 321 047	144 127 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		481 850	
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		11 170	
Kortsiktig konserngjeld	7	6 958 783	7 268 146
Annen kortsiktig gjeld		1 488 059	
Sum kortsiktig gjeld		8 939 862	7 268 146
Sum gjeld		154 260 909	151 396 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 639 516	169 188 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 658543

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 910 805
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 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: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 988 910 805
ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		177 272	
Leieinntekter	3	20 925 045	12 344 302
Sum inntekter		21 102 317	12 344 302
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	6 406	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	6 823 377	101
Sum kostnader		6 829 783	101
Driftsresultat		14 272 534	12 344 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 703	
Annen finansinntekt		1 288	
Sum finansinntekter		52 991	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 614 794	3 167 800
Sum finanskostnader		6 614 794	3 167 800
Netto finans		-6 561 803	-3 167 800
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	1 696 360	2 018 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 014 371	7 157 593
Årsresultat	8	6 014 371	7 157 593
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 014 371	7 157 593
Totalresultat		6 014 371	7 157 593
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		5 427 851	5 669 154
Annen egenkapital		586 520	1 488 439
Sum overføringer og disponeringer		6 014 371	7 157 593





Organisasjonsnr: 988 910 805
ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	171 395 029	169 188 204
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler	5	171 395 029	169 188 204
Sum anleggsmidler		171 395 029	169 188 204
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		123 011	
Andre kortsiktige fordringer		205 001	
Konsernfordringer		916 475	
Sum fordringer		1 244 487	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			-100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-100
Sum omløpsmidler		1 244 487	-100
SUM EIENDELER		172 639 516	169 188 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 063 100	1 063 100
Ikke registrert aksjekapital	9		
Sum innskutt egenkapital		1 063 100	1 063 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 315 507	16 728 987
Sum opptjent egenkapital		17 315 507	16 728 987



Sum egenkapital	8	18 378 607	17 792 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	4 202 757	4 037 329
Sum avsetninger for forpliktelseser		4 202 757	4 037 329
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	141 048 290	140 090 543
Øvrig langsiktig gjeld		70 000	
Sum annen langsiktig gjeld		141 118 290	140 090 543
Sum langsiktig gjeld		145 321 047	144 127 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		481 850	
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		11 170	
Kortsiktig konserngjeld	7	6 958 783	7 268 146
Annen kortsiktig gjeld		1 488 059	
Sum kortsiktig gjeld		8 939 862	7 268 146
Sum gjeld		154 260 909	151 396 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 639 516	169 188 104



Organisasjonsnr: 988 910 805
ULLEVÅLSALLEEN 2 EIENDOMSSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

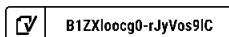


Årsregnskap

2023

Ullevålsalleen 2
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:988 910 805





Årsberetning 2023 for Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Denne årsberetningen gjelder Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 21 102 317 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 7 710 731 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 18 378 607 sammenlignet med NOK 17 792 087 året før.

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

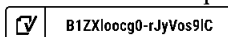
Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2023 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2024. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

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

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell



B1ZXloocg0-rJyVos9lC



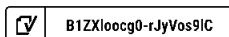
risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024

Styret i Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem





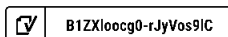
Resultatregnskap			
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		177 272	0
Leieinntekter	3	20 925 045	12 344 302
Sum driftsinntekter		21 102 317	12 344 302
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 406	0
Annen driftskostnad	4	6 823 377	101
Sum driftskostnader		6 829 783	101
Driftsresultat		14 272 534	12 344 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		51 703	0
Annen finansinntekt		1 288	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 614 794	3 167 800
Resultat av finansposter		-6 561 803	-3 167 800
Ordinært resultat før skattekostnad		7 710 731	9 176 401
Skattekostnad på resultat	6	1 696 360	2 018 808
Årsresultat	8	6 014 371	7 157 593
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		5 427 851	5 669 154
Annen egenkapital		586 520	1 488 439
Sum overføringer		6 014 371	7 157 593



Balanse			
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS			
EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	171 395 029	169 188 204
Sum varige driftsmidler	5	<u>171 395 029</u>	<u>169 188 204</u>
Sum anleggsmidler		<u>171 395 029</u>	<u>169 188 204</u>
Kundefordringer		123 011	0
Fordring på konsernselskap		916 475	0
Andre kortsiktige fordringer		205 001	0
Sum fordringer		<u>1 244 487</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd og kontanter		0	-100
Sum omløpsmidler		<u>1 244 487</u>	<u>-100</u>
SUM EIENDELER		<u>172 639 516</u>	<u>169 188 104</u>

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS, orgnr. 988 910 805

Side 5

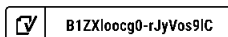




Balanse			
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 063 100	1 063 100
Sum innskutt egenkapital		1 063 100	1 063 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 315 507	16 728 987
Sum opptjent egenkapital		17 315 507	16 728 987
Sum egenkapital	8	18 378 607	17 792 087
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	4 202 757	4 037 329
Sum avsetning for forpliktelser		4 202 757	4 037 329
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	7	141 048 290	140 090 543
Øvrig langsiktig gjeld		70 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		141 118 290	140 090 543
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		481 850	0
Skyldig offentlige avgifter		11 170	0
Gjeld til konsernselskap	7	6 958 783	7 268 146
Annen kortsiktig gjeld		1 488 059	0
Sum kortsiktig gjeld		8 939 862	7 268 146
Sum gjeld		154 260 909	151 396 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 639 516	169 188 104

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS, orgnr. 988 910 805

Side 6





Balanse

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Oslo, 15.04.2024

Styret i Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem



Noter 2023

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av 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.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Inntående 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





Noter 2023

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

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 inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

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

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2023.

Note 3 Leieinntekter og kostnader

Selskapet ble tidligere drevet av Heimstaden Norway AS via en barehouse-avtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022, og selskapet driftes selvstendig fra 01.01.2023.

Som følger av barehouse avtalen var det ingen eksterne kundefordringer eller leverandørgjeld i 2022 da all fakturering gikk gjennom Heimstaden Norway AS.

Virksomhetsområdet til selskapet er utleie av eiendom. Alle eiendommer er i Oslo og Akershus.

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.

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 16 569 ,- ekskl.mva.





Noter 2023

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Note 5 Anleggsmidler

Forventet økonomisk levetid av : 3-7 år

Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	172 459 690	172 459 690
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 206 824	2 206 824
Anskaffelseskost 31.12.23	174 666 515	174 666 515
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 271 486	3 271 486
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	3 271 486	3 271 486
Bokført verdi 31.12.23	171 395 029	171 395 029

**Noter 2023**

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 530 932	1 598 992
Endring i utsatt skatt	165 428	419 816
Skattekostnad ordinært resultat	1 696 360	2 018 808
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 710 731	9 176 401
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-751 948	-1 908 255
Avgitt konsernbidrag	-6 958 783	-7 268 146
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 530 932	1 598 992
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 530 932	-1 598 992
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
Varige driftsmidler	19 103 443	18 351 495	-751 948
Sum	19 103 443	18 351 495	-751 948
Grunnlag for utsatt skatt	19 103 443	18 351 495	-751 948
Utsatt skatt (22 %)	4 202 757	4 037 329	-165 429

**Noter 2023**

Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Note 7 Konsernmellomværende og pantheftelser

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Leieinntekter og kostnader

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

Fordringer	2023	2022
Fordring konsernselskap	907 748	0
Kundefordring mot konsernselskap	8 727	
Sum fordringer	916 475	0
Gjeld	2023	2022
Gjeld til konsernselskap	141 048 290	140 090 543
Angitt konsernbidrag	6 958 783	7 268 146
Leverandørgjeld til konsernselskap	410 170	0
Sum gjeld	148 417 244	147 358 689

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr .171 538 779

Note 8 Egenkapital**Rskl. § 7-25**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 063 100	0	0	16 728 987	17 792 087
Årets resultat				6 014 371	6 014 371
Konsernbidrag avgitt				-5 427 851	-5 427 851
Pr 31.12.2023	1 063 100	0	0	17 315 507	18 378 607

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	10,6	1 063 100
Sum	100 000		1 063 100

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	100 000	100,0	100,0



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:29

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 15.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:
rJyVos9IC

ENVELOPE ID:
B1ZXloocg0-rJyVos9IC

DOCUMENT NAME:
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS 15.04.24.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	15.04.2024 16:33 15.04.2024 16:31	Email Low	IP: 145.253.135.124 IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed Authenticated	15.04.2024 20:29 15.04.2024 20:20	Email Low	IP: 85.165.147.251 IP: 85.165.147.251

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



PDF
signed
sealed



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 03. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-06-03

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))