



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 910 735 535  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ULLERNBYGGENE II  
Forretningsadresse: Silurveien 43  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Paul Erik Ravlo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 746 712	3 197 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 746 712</b>	<b>3 197 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		30 000	15 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		300 000	300 000
Annen driftskostnad		1 967 196	1 819 735
<b>Sum kostnader</b>	2	<b>2 297 196</b>	<b>2 134 735</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 516</b>	<b>1 062 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151	566
Annen finansinntekt		9 039	17 279
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 190</b>	<b>17 845</b>
Annen rentekostnad		156 478	110 976
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>156 478</b>	<b>110 976</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 288</b>	<b>-93 130</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 228	969 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 402 675	7 702 675
Sum varige driftsmidler	3	7 402 675	7 702 675
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 402 675	7 702 675
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		127 394	75 117
Sum fordringer	4	127 394	75 117
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 169 161	2 394 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 169 161	2 394 259
Sum omløpsmidler		1 296 555	2 469 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 699 230</b>	<b>10 172 051</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 000</b>	<b>104 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 541 059	4 238 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 541 059</b>	<b>4 238 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6,7	<b>4 645 059</b>	<b>4 342 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 875 000	5 631 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	8	<b>3 875 000</b>	<b>5 631 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 402	95 140
Annen kortsiktig gjeld		113 769	103 079
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 171</b>	<b>198 219</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 054 171</b>	<b>5 829 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 699 230</b>	<b>10 172 051</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 416662

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 910 735 535  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ULLERNBYGGENE II  
Forretningsadresse: Silurveien 43  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Paul Erik Ravlo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.05.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 910 735 535  
AS ULLERNEBYGGENE II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 746 712	3 197 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 746 712</b>	<b>3 197 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		30 000	15 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		300 000	300 000
Annen driftskostnad		1 967 196	1 819 735
<b>Sum kostnader</b>	<b>2</b>	<b>2 297 196</b>	<b>2 134 735</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 516</b>	<b>1 062 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151	566
Annen finansinntekt		9 039	17 279
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 190</b>	<b>17 845</b>
Annen rentekostnad		156 478	110 976
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>156 478</b>	<b>110 976</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 288</b>	<b>-93 130</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 228	969 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>



Organisasjonsnr: 910 735 535  
AS ULLERNEBYGGENE II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 402 675	7 702 675
Sum varige driftsmidler	3	7 402 675	7 702 675

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		7 402 675	7 702 675
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		127 394	75 117
Sum fordringer	4	127 394	75 117

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 169 161	2 394 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 169 161	2 394 259

Sum omløpsmidler		1 296 555	2 469 375
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 699 230</b>	<b>10 172 051</b>
----------------------	--	------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		4 541 059	4 238 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 541 059</b>	<b>4 238 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6,7</b>	<b>4 645 059</b>	<b>4 342 831</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 875 000	5 631 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>3 875 000</b>	<b>5 631 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 402	95 140
Annen kortsiktig gjeld		113 769	103 079
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 171</b>	<b>198 219</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 054 171</b>	<b>5 829 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 699 230</b>	<b>10 172 051</b>



Organisasjonsnr: 910 735 535  
AS ULLERBYGGENE II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	15000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	15000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



---

## Resultatregnskap

---

### AS Ullernbyggene II

	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter		2 746 712	3 197 183
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 746 712</b>	<b>3 197 183</b>
Lønnskostnad		30 000	15 000
Avskrivning varige driftsmidler		300 000	300 000
Annen driftskostnad		1 967 196	1 819 735
<b>Sum driftskostnad</b>	<b>2</b>	<b>2 297 196</b>	<b>2 134 735</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 516</b>	<b>1 062 448</b>
Annen renteinntekt		151	566
Annen finansinntekt		9 039	17 279
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 190</b>	<b>17 845</b>
Annen rentekostnad		156 478	110 976
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>156 478</b>	<b>110 976</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-147 288</b>	<b>-93 130</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>
Overført annen egenkapital		302 228	969 318
<b>Sum disponert</b>		<b>302 228</b>	<b>969 318</b>



---

**Balanse**

---

**AS Ullernbyggene II**

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommen		7 402 675	7 702 675
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>7 402 675</b>	<b>7 702 675</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 402 675</b>	<b>7 702 675</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		127 394	75 117
<b>Sum fordringer</b>	4	<b>127 394</b>	<b>75 117</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Bankinnskudd</b>	5	<b>1 169 161</b>	<b>2 394 259</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 296 555</b>	<b>2 469 375</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 699 230</b>	<b>10 172 051</b>



## Balanse

### AS Ullernbyggene II

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		104 000	104 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 000</b>	<b>104 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 541 059	4 238 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 541 059</b>	<b>4 238 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6,7</b>	<b>4 645 059</b>	<b>4 342 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 875 000	5 631 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>3 875 000</b>	<b>5 631 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 402	95 140
Annen kortsiktig gjeld		113 769	103 079
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 171</b>	<b>198 219</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 054 171</b>	<b>5 829 219</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 699 230</b>	<b>10 172 051</b>

Oslo, 01.03.2023  
Styret for AS Ullernbyggene II

Erik Hjort  
Styreleder

Martin Grung  
Styremedlem

Sigurd B. Heggemsnes  
Styremedlem

Elin Lindvik  
Styremedlem

Lars Vogth-Eriksen  
Styremedlem



## AS Ullernbyggene II

### Noter for 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### 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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende.

#### Skatter

Selskapet er et boligaksjeselskap som ikke er et selvstendig skattesubjekt. Aksjonærene skattlegges for sin forholdsmessige andel av selskapet ved direkte ligning av andel netto inntekt og formue.

#### Note 2 Godtgjørelser m.v.

##### Lønnskostnader:

Selskapet har ingen ansatte eller pensjonsforpliktelser. Styret har mottatt kr. 30 000,- i godtgjørelse for sitt arbeid.

##### Pensjoner:

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

##### Revisor:

Selskapet har fravalgt revisjon og har ikke kostnader til dette.

#### Note 3 Varige driftsmidler

Selskapets driftsmiddel er i hovedsak et boligbygg med tomt og parkeringsanlegg som ikke avskrives. Selskapet anskaffet i 2020 en varmpumpe basert på bergvarme. Anlegget er aktivert og avskrives lineært over 10 år. Tidligere oljefyrt kjele er frakoblet, og selskapet har nå en svært miljøvennlig varmekilde.

	Bygning	Bergvarme	Parkeringsanlegg	Tomt	Sum
Kostpris 01.01	5 154 837	3 000 000	7 839	140 000	8 302 675
Tilgang i året	0	0	0	0	0
Avskrivninger		900 000	0	0	900 000
Avgang	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12	5 154 837	2 100 000	7 839	140 000	7 402 675

Årets avskrivning 300 000

#### Note 4 Fordringer

Av selskapets fordringer gjelder 4.343,- forfalte felleskostnader ved årsslutt. Disse ble innbetalt i 1. kvartal 2023.

#### Note 5 Bankmidler

Selskapet har ingen bundne bankmidler.



## AS Ullernbyggene II

### Noter for 2022

#### Note 6 Egenkapital

	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital pr. 01.01.	104 000	4 238 831	4 342 831
Årets resultat		302 228	302 228
Egenkapital pr 31.12.	104 000	4 541 059	4 645 059

#### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere

Selskapet har en aksjekapital stor kr 104 000,-. Det er utstedt 52 aksjer á kr. 2 000,-. Hver aksje representerer én stemme. Hver aksje gir leie- og bruksrett til en tilknyttet leilighet eller næringsareal.

#### Note 8 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

Gjeld med mer enn 5 års løpetid etter regnskapsårets slutt er følgende:

Gjeld til kredittinstitusjoner	
DNB Bank ASA	3 875 000

Lånet er et annuitetslån med rente på 4,5% og skal nedbetales over 20 år frem til 2039. Det ble foretatt en ekstra avdragsbetaling i 2022.

Selskapet har følgende pantstillelser:

	<i>Eiendeler stillet som Sikkerhet</i>	<i>Gjeld sikret ved pant</i>	<i>Balanseført verdi pant</i>
DNB Bank ASA	Eiendommen	3 875 000	7 402 675