



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 910 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 5 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		96 057	
Annen driftsinntekt	3	10 689 459	5 930 375
Sum inntekter		10 785 517	5 930 375
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	2 830 803	99
Sum kostnader		2 830 803	99
Driftsresultat		7 954 714	5 930 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 345	
Annen finansinntekt		332	
Sum finansinntekter		37 677	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 475 094	698 192
Sum finanskostnader		1 475 094	698 192
Netto finans		-1 437 417	-698 192
Ordinært resultat før skattekostnad		6 517 297	5 232 084
Skattekostnad på resultat	6	1 433 805	1 151 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 083 492	4 081 025
Årsresultat	8	5 083 492	4 081 025
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 083 492	4 081 025
Totalresultat		5 083 492	4 081 025
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 906 890	3 268 925



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		176 602	812 100
Sum overføringer og disponeringer		5 083 492	4 081 025



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	46 688 971	46 095 045
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler	5	46 688 971	46 095 045
Sum anleggsmidler		46 688 971	46 095 045
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		129 620	
Andre kortsiktige fordringer		195 916	
Konsernfordringer		914 903	
Sum fordringer		1 240 439	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			-100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-100
Sum omløpsmidler		1 240 439	-100
SUM EIENDELER		47 929 410	46 094 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 672 397	7 495 795
Sum opptjent egenkapital		7 672 397	7 495 795
Sum egenkapital	8	8 772 397	8 595 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 879 408	1 829 597
Sum avsetninger for forpliktelser		1 879 408	1 829 597
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	30 112 515	31 478 623
Sum annen langsiktig gjeld		30 112 515	31 478 623
Sum langsiktig gjeld		31 991 923	33 308 220
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 501	
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		15 892	
Kortsiktig konserngjeld	7	6 290 884	4 190 930
Annen kortsiktig gjeld		624 813	
Sum kortsiktig gjeld		7 165 090	4 190 930
Sum gjeld		39 157 013	37 499 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 929 410	46 094 945



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 658546

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 910 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 5 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: 888 910 832
ULLEVÅLSALLEEN 5 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		96 057	
Annen driftsinntekt	3	10 689 459	5 930 375
Sum inntekter		10 785 517	5 930 375
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	2 830 803	99
Sum kostnader		2 830 803	99
Driftsresultat		7 954 714	5 930 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 345	
Annen finansinntekt		332	
Sum finansinntekter		37 677	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 475 094	698 192
Sum finanskostnader		1 475 094	698 192
Netto finans		-1 437 417	-698 192
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	1 433 805	1 151 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 083 492	4 081 025
Årsresultat	8	5 083 492	4 081 025
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 083 492	4 081 025
Totalresultat		5 083 492	4 081 025
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 906 890	3 268 925
Annen egenkapital		176 602	812 100
Sum overføringer og disponeringer		5 083 492	4 081 025





Organisasjonsnr: 888 910 832
ULLEVÅLSALLEEN 5 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	46 688 971	46 095 045
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler	5	46 688 971	46 095 045
Sum anleggsmidler		46 688 971	46 095 045
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		129 620	
Andre kortsiktige fordringer		195 916	
Konsernfordringer		914 903	
Sum fordringer		1 240 439	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			-100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-100
Sum omløpsmidler		1 240 439	-100
SUM EIENDELER		47 929 410	46 094 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 672 397	7 495 795
Sum opptjent egenkapital		7 672 397	7 495 795



Sum egenkapital	8	8 772 397	8 595 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 879 408	1 829 597
Sum avsetninger for forpliktelser		1 879 408	1 829 597
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	30 112 515	31 478 623
Sum annen langsiktig gjeld		30 112 515	31 478 623
Sum langsiktig gjeld		31 991 923	33 308 220
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 501	
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		15 892	
Kortsiktig konserngjeld	7	6 290 884	4 190 930
Annen kortsiktig gjeld		624 813	
Sum kortsiktig gjeld		7 165 090	4 190 930
Sum gjeld		39 157 013	37 499 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 929 410	46 094 945



Organisasjonsnr: 888 910 832
ULLEVÅLSALLEEN 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Building a better
working world

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 5 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullevålsalleen 5 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 modifiserer 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))

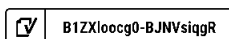


Årsregnskap

2023

Ullevålsalleen 5 AS

Org.nr.:888 910 832





Årsberetning 2023 for Ullevålsalleen 5 AS

Denne årsberetningen gjelder Ullevålsalleen 5 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 10 785 517 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 6 517 297 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 8 772 397 sammenlignet med NOK 8 595 795 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/>

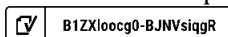
Fremtid:

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-BJNVsiqgR

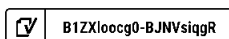


risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024
Styret i Ullevålsalleen 5 AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem






Resultatregnskap			
Ullevålsalleen 5 AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		96 057	0
Annen driftsinntekt	3	10 689 459	5 930 375
Sum driftsinntekter		10 785 517	5 930 375
Annen driftskostnad	4	2 830 803	99
Sum driftskostnader		2 830 803	99
Driftsresultat		7 954 714	5 930 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 345	0
Annen finansinntekt		332	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 475 094	698 192
Resultat av finansposter		-1 437 417	-698 192
Ordinært resultat før skattekostnad		6 517 297	5 232 084
Skattekostnad på resultat	6	1 433 805	1 151 059
Resultat		5 083 492	4 081 025
Årsresultat	8	5 083 492	4 081 025
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		4 906 890	3 268 925
Annen egenkapital		176 602	812 100
Sum overføringer		5 083 492	4 081 025



Balanse			
Ullevålsalleen 5 AS			
EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	46 688 971	46 095 045
Sum varige driftsmidler	5	<u>46 688 971</u>	<u>46 095 045</u>
Sum anleggsmidler		<u>46 688 971</u>	<u>46 095 045</u>
Kundefordringer		129 620	0
Fordring på konsernselskap		914 903	0
Andre kortsiktige fordringer		195 916	0
Sum fordringer		<u>1 240 439</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd og kontanter		0	-100
Sum omløpsmidler		<u>1 240 439</u>	<u>-100</u>
SUM EIENDELER		<u>47 929 410</u>	<u>46 094 945</u>


Ullevålsalleen 5 AS, orgnr. 888 910 832

Side 5

 B1ZXloocg0-BJNVsiqgR



Balanse			
Ullevålsalleen 5 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 672 397	7 495 795
Sum opptjent egenkapital		7 672 397	7 495 795
Sum egenkapital	8	8 772 397	8 595 795
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	1 879 408	1 829 597
Sum avsetning for forpliktelser		1 879 408	1 829 597
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	7	30 112 515	31 478 623
Sum annen langsiktig gjeld		30 112 515	31 478 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 501	0
Skyldig offentlige avgifter		15 892	0
Gjeld til konsernselskap	7	6 290 884	4 190 930
Annen kortsiktig gjeld		624 813	0
Sum kortsiktig gjeld		7 165 090	4 190 930
Sum gjeld		39 157 013	37 499 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 929 410	46 094 945
Oslo, 15.04.2024 Styret i Ullevålsalleen 5 AS			
_____ Marianne Frønsdal styreleder		_____ Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	
Ullevålsalleen 5 AS, orgnr. 888 910 832			Side 6

 B1ZXloocg0-BJNVsiqgR



Noter 2023

Ullevålsalleen 5 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 5 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 5 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	47 405 491	47 405 491
Tilgang kjøpte driftsmidler	593 926	593 926
Anskaffelseskost 31.12.23	47 999 417	47 999 417
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	1 310 446	1 310 446
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	1 310 446	1 310 446
Bokført verdi 31.12.23	46 688 971	46 688 971





Noter 2023

Ullevålsalleen 5 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 383 994	922 005
Endring i utsatt skatt	49 811	229 054
Skattekostnad ordinært resultat	1 433 805	1 151 059
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 517 297	5 232 084
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-226 413	-1 041 154
Avgitt konsernbidrag	-6 290 884	-4 190 930
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 383 994	922 005
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 383 994	-922 005
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	8 542 762	8 316 349	-226 413
Sum	8 542 762	8 316 349	-226 413
Grunnlag for utsatt skatt	8 542 762	8 316 349	-226 413
Utsatt skatt (22 %)	1 879 408	1 829 597	-49 811





Noter 2023

Ullevålsalleen 5 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	914 903	0
Kundefordring mot konsernselskap	0	
Sum fordringer	914 903	0
Gjeld	2023	2022
Gjeld til konsernselskap	30 112 515	31 478 623
Angitt konsernbidrag	6 290 884	4 190 930
Leverandørgjeld til konsernselskap	157 595	0
Sum gjeld	36 560 993	35 669 553

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 46 688 971.

Note 8 Egenkapital

Rskl. § 7-25

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 100 000	0	0	7 495 795	8 595 795
Årets resultat				5 083 492	5 083 492
Konsernbidrag avgitt				-4 906 890	-4 906 890
Pr 31.12.2023	1 100 000	0	0	7 672 397	8 772 397

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ullevålsalleen 5 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	11,0	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





Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:30

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 15.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:
BJNVsiqgR

ENVELOPE ID:
B1ZXloocg0-BJNVsiqgR

DOCUMENT NAME:
Ullevålsalleen 5 AS 15.04.24.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	15.04.2024 16:33	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	15.04.2024 16:31	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	15.04.2024 20:30	Email	IP: 85.165.147.251
	Authenticated	15.04.2024 20:20	Low	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 sealed