



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 907 034  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULSRUD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Olaf Helsets vei 2  
0694 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Opsahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 09.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		42 402	466 268
Leieinntekter		7 412 418	7 728 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 454 820</b>	<b>8 194 491</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av varige driftsmidler	5	3 343 796	5 112 599
Annen driftskostnad	3	1 992 786	3 723 654
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 336 582</b>	<b>8 836 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 118 238</b>	<b>-641 761</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			2 650
Annen finansinntekt			70
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>2 720</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 291 701	2 879 071
Annen rentekostnad		285	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 291 986</b>	<b>2 879 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 291 986</b>	<b>-2 876 351</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-173 748</b>	<b>-3 518 112</b>
Skattekostnad	4	-38 226	-773 984
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-135 522	-2 744 128



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overført fra annen egenkapital	10		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	62 246 793	65 590 589
Anlegg under utførelse			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 246 793</b>	<b>65 590 590</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	171 373	199 936
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>171 373</b>	<b>199 936</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 418 166</b>	<b>65 790 526</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 975	1 931 451
Andre kortsiktige fordringer		57 430	98 404
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		7 657 478
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 405</b>	<b>9 687 332</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	318 491	782 574
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>318 491</b>	<b>782 574</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>380 896</b>	<b>10 469 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 799 062</b>	<b>76 260 432</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	4 901 000	4 901 000
Overkurs	10	1 338 231	1 338 231
Annen innskutt egenkapital	10	4 482 078	4 482 078
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 721 309</b>	<b>10 721 309</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-135 522	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-135 522</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 585 787</b>	<b>10 721 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	346 715	384 941
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>346 715</b>	<b>384 941</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	51 662 829	63 729 643
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 662 829</b>	<b>63 729 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 009 544</b>	<b>64 114 584</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		88 419	129 962
Kortsiktig konserngjeld	7		706 368
Annen kortsiktig gjeld		115 312	588 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 731</b>	<b>1 424 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 213 275</b>	<b>65 539 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 799 062</b>	<b>76 260 432</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 663704

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 907 034  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULSRUD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Olaf Helsets vei 2  
0694 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Opsahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

#### Revisjon

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 926 907 034  
ULSRUD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		42 402	466 268
Leieinntekter		7 412 418	7 728 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 454 820</b>	<b>8 194 491</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av varige driftsmidler	5	3 343 796	5 112 599
Annen driftskostnad	3	1 992 786	3 723 654
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 336 582</b>	<b>8 836 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 118 238</b>	<b>-641 761</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			2 650
Annen finansinntekt			70
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>2 720</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 291 701	2 879 071
Annen rentekostnad		285	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 291 986</b>	<b>2 879 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 291 986</b>	<b>-2 876 351</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	-173 748	-3 518 112
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-38 226</b>	<b>-773 984</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-135 522	-2 744 128
Overført fra annen egenkapital	10		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>



Organisasjonsnr: 926 907 034  
ULSRUD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	62 246 793	65 590 589
Anlegg under utførelse			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 246 793</b>	<b>65 590 590</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	171 373	199 936
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>171 373</b>	<b>199 936</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 418 166</b>	<b>65 790 526</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 975	1 931 451
Andre kortsiktige fordringer		57 430	98 404
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		7 657 478
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 405</b>	<b>9 687 332</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	318 491	782 574
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>318 491</b>	<b>782 574</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>380 896</b>	<b>10 469 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 799 062</b>	<b>76 260 432</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	4 901 000	4 901 000
Overkurs	10	1 338 231	1 338 231



Annen innskutt egenkapital	10	4 482 078	4 482 078
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 721 309</b>	<b>10 721 309</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-135 522	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-135 522</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 585 787</b>	<b>10 721 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	346 715	384 941
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>346 715</b>	<b>384 941</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	51 662 829	63 729 643
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 662 829</b>	<b>63 729 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 009 544</b>	<b>64 114 584</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		88 419	129 962
Kortsiktig konserngjeld	7		706 368
Annen kortsiktig gjeld		115 312	588 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 731</b>	<b>1 424 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 213 275</b>	<b>65 539 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 799 062</b>	<b>76 260 432</b>



Organisasjonsnr: 926 907 034  
ULSRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Ulsrud Eiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		42 402	466 268
Leieinntekter		7 412 418	7 728 223
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 454 820</b>	<b>8 194 491</b>
Avskrivning av varige driftsmidler	5	3 343 796	5 112 599
Annen driftskostnad	3	1 992 786	3 723 654
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 336 582</b>	<b>8 836 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 118 238</b>	<b>-641 761</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	2 650
Annen finansinntekt		0	70
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 291 701	2 879 071
Annen rentekostnad		285	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 291 986</b>	<b>-2 876 351</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-173 748</b>	<b>-3 518 112</b>
Skattekostnad	4	-38 226	-773 984
<b>Årsresultat</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		135 522	2 744 128
<b>Sum overføringer</b>		<b>-135 522</b>	<b>-2 744 128</b>

Penneo Dokumentnøkkel: ZASOS-8ZAY-E2PUQ-OJ307-AFD3N-11M20



## Ulsrud Eiendom AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	62 246 793	65 590 589
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 246 793</b>	<b>65 590 590</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	171 373	199 936
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>171 373</b>	<b>199 936</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 418 166</b>	<b>65 790 526</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 975	1 931 451
Andre kortsiktige fordringer		57 430	98 404
Fordring på selskap i samme konsern	7	0	7 657 478
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 405</b>	<b>9 687 332</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	318 491	782 574
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>380 896</b>	<b>10 469 906</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>62 799 062</b>	<b>76 260 432</b>

Penneo Dokumentnøkkel: ZASOS-8ZAY-E2PUQ-OJ307-AFD3N-11M20



## Ulsrud Eiendom AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	4 901 000	4 901 000
Overkurs	10	1 338 231	1 338 231
Annen innskutt egenkapital	10	4 482 078	4 482 078
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 721 309</b>	<b>10 721 309</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-135 522	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-135 522</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 585 787</b>	<b>10 721 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	346 715	384 941
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>346 715</b>	<b>384 941</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	51 662 829	63 729 643
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 662 829</b>	<b>63 729 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		88 419	129 962
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	0	706 368
Annen kortsiktig gjeld		115 312	588 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 731</b>	<b>1 424 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 213 275</b>	<b>65 539 123</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>62 799 062</b>	<b>76 260 432</b>

Oslo, 28.04.2022  
Styret i Ulsrud Eiendom AS

Anders Opsahl  
Styreleder

Side 3

Penneo Dokumentnøkkel: ZASOS-8ZAY-E2PUQ-OJ307-AFD3N-11M20



## Ulsrud Eiendom AS

### Noter 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Leieinntekter*

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Inntektsføring av utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen kan bli nyttiggjort.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrivning til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### *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 og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

##### *Konsernregnskap*

Selskapet inngår i Anders Opsahl Holding AS konsern. Konsernregnskapet er tilgjengelig hos selskapet i Olaf Helsets vei 2, 0694 Oslo.



## Ulsrud Eiendom AS

### Noter 2021

#### Note 2 Ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 3 Godtgjørelser til styret og revisor

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2021 kostnadsført kr 39 485 i ordinært revisjonshonorar og kr 15 357 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er med forholdsmessig fradrag for mva.

#### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-38 226	910 661
Skatt knyttet til mottatt konsernbidrag		-1 684 645
<b>Årets skattekostnad ( inntekt)</b>	<b>-38 226</b>	<b>-773 984</b>

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad	-173 748	-3 518 112
Endring i midlertidige forskjeller	-868 674	3 436 324
Mottatt konsernbidrag	0	7 657 478
Overført (benyttet) fremførbart underskudd	0	-7 575 690
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-1 042 422</b>	<b>0</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Anleggsmidler	2 618 405	3 136 068
Fordringer	0	-1 386 337
<b>Midlertidig forskjeller</b>	<b>2 618 405</b>	<b>1 749 731</b>
Fremførbart underskudd	-1 042 422	0
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>1 575 983</b>	<b>1 749 731</b>
<b>22% Utsatt skatt</b>	<b>346 715</b>	<b>384 941</b>

Penneo Dokumentnr: 2ASOS-8ZAY-E2PUQ-OJ307-AFD3N-11M20



## Ulsrud Eiendom AS

## Noter 2021

## Note 5 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Fast teknisk installasjon	Leietaker- tilpasninger	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>				
Anskaffelseskost pr. 01.01	60 513 122	22 926 994	17 460 650	100 900 766
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>60 513 122</u>	<u>22 926 994</u>	<u>17 460 650</u>	<u>100 900 766</u>
Akk. Avskrivninger 31.12	-18 951 609	-7 837 873	-11 864 491	-38 653 973
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b><u>41 561 513</u></b>	<b><u>15 089 121</u></b>	<b><u>5 596 159</u></b>	<b><u>62 246 793</u></b>
Årets avskrivninger	1 209 939	1 337 948	795 908	3 343 796
Forventet økonomisk levetid	50 år	25 år	5/10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

## Note 6 Pant og garantier

Eiendommen er pantsatt for morselskapets gjeld.

Bokført verdi av pantsatt anleggsmidler var 31.12.2021 kr 62 246 793.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og fordringer

Gjeld	2021	2020
Langsiktig gjeld til Tellus Eiendom Invest AS	0	63 729 643
Langsiktig gjeld til Ulsrud Holding AS	51 662 829	0
Kortsiktig gjeld til Tellus Eiendom Invest AS	0	706 368

Konserninterne langsiktig lån renteberegnes. Rentekostnadene i 2021 er fordelt med kr 2 227 301 til tidligere eier og kr 64 400 til nåværende eier. Det er ikke avtalt noen nedbetalingsplan.

## Fordringer

Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern - konsernbidrag	0	7 657 478
--	---	-----------

Andre langsiktige fordringer er periodisering av leiefritak over leieperioden.

## Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter ingen bundne midler.



## Ulsrud Eiendom AS

### Noter 2021

#### Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	4 901	1 000	4 901 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet. Aksjene ble solgt fra Tellus Eiendom Invest AS til Ulsrud Holding AS i desember 2021.

Aksjonær	Aksjer	Eierandel
Ulsrud Holding AS	4 901	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>4 901</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder, Anders Opsahl eier indirekte 94,42 % av aksjene i selskapet gjennom holdingselskap.

#### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	4 901 000	1 338 231	4 482 078	0	10 721 309
Årets resultat	0	0	0	-135 522	-135 522
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>4 901 000</b>	<b>1 338 231</b>	<b>4 482 078</b>	<b>-135 522</b>	<b>10 585 787</b>

Penneo Dokumentnr: 2ASOS-8ZAY-E2PUQ-OJ307-AFD3N-11M20



# 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 Opsahl

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-892497

IP: 46.19.xxx.xxx

2022-04-28 09:55:53 UTC



Penneo DokumentInøkkel: 2ASOS-8ZAY-E2PUQ-OJ307-AFD3N-11M20

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>



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Ulsrud Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ulsrud Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 135 522. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 3MYH7-CYSLA-EXVQE-TOFP7-8IG8H-031BK



Revisors beretning 2021 for Ulsrud Eiendom AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 28. april 2022  
RSM Norge AS

Gro Aune  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



# 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."

## Gro Aune

### Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5992-4-3045784

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-28 10:26:16 UTC



Penneo DokumentID: 3MYH7-CYSLA-EXVQE-TOFP7-8IG8H-031BK

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>