



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 095 863
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 5 BORETTSLAG.
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kai Sjøvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		175 703	
Annen driftsinntekt		10 624 025	
Sum inntekter		10 799 728	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	3 314 655	
Sum kostnader		3 314 655	
Driftsresultat		7 485 073	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		43 572	
Annen finansinntekt		43	
Sum finansinntekter		43 615	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 218 591	
Sum finanskostnader		2 218 591	
Netto finans		-2 174 976	
Resultat før skattekostnad		5 310 097	0
Skattekostnad på resultat	7	1 168 221	
Årsresultat		4 141 876	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 141 876	
Totalresultat		4 141 876	
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		4 141 876	
Sum overføringer og disponeringer	8	4 141 876	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	45 522 483	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		45 522 483	
Sum anleggsmidler		45 522 483	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 416	
Andre kortsiktige fordringer		26 473	
Konsernfordringer		251 889 866	
Sum fordringer		251 918 755	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		1 298 949	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 298 949	
Sum omløpsmidler		253 217 705	0
SUM EIENDELER		298 740 187	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital Borettslag	8, 9	300 000	
Annen innskutt egenkapital	8	5 310 098	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		5 610 098	
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-210 600 634	
Sum opptjent egenkapital		-210 600 634	
Sum egenkapital	8	-204 990 536	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		251 823 704	
Sum annen langsiktig gjeld		251 823 704	
Sum langsiktig gjeld		251 823 704	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		191 178	
Betalbar skatt	7	1 168 221	
Skyldig offentlige avgifter		32 693	
Kortsiktig konserngjeld		250 270 392	
Annen kortsiktig gjeld		244 536	
Sum kortsiktig gjeld		251 907 020	
Sum gjeld		503 730 724	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 740 187	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591001

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 095 863
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULLEVÅLSALLEEN 5 BORETTSLAG.
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kai Sjøvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 934 095 863
ULLEVÅLSALLEEN 5 BORETTSLAG.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		175 703	
Annen driftsinntekt		10 624 025	
Sum inntekter		10 799 728	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	3 314 655	
Sum kostnader		3 314 655	
Driftsresultat		7 485 073	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		43 572	
Annen finansinntekt		43	
Sum finansinntekter		43 615	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 218 591	
Sum finanskostnader		2 218 591	
Netto finans		-2 174 976	
Resultat før skattekostnad		5 310 097	0
Skattekostnad på resultat	7	1 168 221	
Årsresultat		4 141 876	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 141 876	
Totalresultat		4 141 876	
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		4 141 876	
Sum overføringer og disponeringer	8	4 141 876	



Organisasjonsnr: 934 095 863
ULLEVÅLSALLEEN 5 BORETTSLAG.

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	45 522 483	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		45 522 483	
Sum anleggsmidler		45 522 483	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 416	
Andre kortsiktige fordringer		26 473	
Konsernfordringer		251 889 866	
Sum fordringer		251 918 755	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		1 298 949	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 298 949	
Sum omløpsmidler		253 217 705	0
SUM EIENDELER		298 740 187	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital Borettslag	8, 9	300 000	
Annen innskutt egenkapital	8	5 310 098	
Sum innskutt egenkapital		5 610 098	
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-210 600 634	
Sum opptjent egenkapital		-210 600 634	



Sum egenkapital	8	-204 990 536	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		251 823 704	
Sum annen langsiktig gjeld		251 823 704	
Sum langsiktig gjeld		251 823 704	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		191 178	
Betalbar skatt	7	1 168 221	
Skyldig offentlige avgifter		32 693	
Kortsiktig konserngjeld		250 270 392	
Annen kortsiktig gjeld		244 536	
Sum kortsiktig gjeld		251 907 020	
Sum gjeld		503 730 724	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 740 187	0



Organisasjonsnr: 934 095 863
ULLEVÅLSALLEEN 5 BORETTSLAG.

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 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Ullevålsalleen 5 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullevålsalleen 5 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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:



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets 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 borettslaget 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr økkel: H5BK9-EJ9DP-5VJKG-TZ0QT-YTK9P-PT6LA



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."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 17:20:15 UTC



Penneo Dokumentnr: H5BK9-EJ9DP-5VJKG-TZ0QT-YTK9P-PT6LA

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.




Årsregnskap

2024

Ullevålsalleen 5 Borettslag.

Org.nr.:934 095 863

 HyX5zj-zxg-SJXm5Mi-Mex



Årsberetning 2024 for Ullevålsalleen 5 Borettslag.

Denne årsberetningen gjelder Ullevålsalleen 5 Borettslag, 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 10 799 728 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK 5 310 097 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK -204 990 536 sammenlignet med NOK 0 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 2024. 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 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. 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 risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 26.05.2025
Styret i Ullevålsalleen 5 Borettslag.

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kai Sjøvold
styreleder

Marianne Frønsdal
styremedlem




Resultatregnskap		
Ullevålsalleen 5 Borettslag.		
	Note	2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Salgsinntekt		175 703
Annen driftsinntekt		10 624 025
Sum driftsinntekter		10 799 728
Annen driftskostnad	4	3 314 655
Sum driftskostnader		3 314 655
Driftsresultat		7 485 073
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		43 572
Annen finansinntekt		43
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 218 591
Resultat av finansposter		-2 174 976
Ordinært resultat før skattekostnad		5 310 097
Skattekostnad på resultat	7	1 168 221
Resultat		4 141 876
Årsresultat		4 141 876
Overføringer		
Annen egenkapital		4 141 876
Sum overføringer	8	4 141 876



Balanse		
Ullevålsalleen 5 Borettslag.		
EIENDELER	Note	2024
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	45 522 483
Sum varige driftsmidler		<u>45 522 483</u>
Sum anleggsmidler		<u>45 522 483</u>
Kundefordringer		2 416
Fordring på konsernselskap		251 889 866
Andre kortsiktige fordringer		26 473
Sum fordringer		<u>251 918 755</u>
Bankinnskudd og kontanter		1 298 949
Sum omløpsmidler		<u>253 217 705</u>
SUM EIENDELER		<u>298 740 187</u>



Balanse		
Ullevålsalleen 5 Borettslag.		
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital Borettslag	8, 9	300 000
Annen egenkapital	8	5 310 098
Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse		5 610 098
Kontinuitetsdifferanse		-210 600 634
Sum egenkapital	8	-204 990 536
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Borettsinnskudd		251 823 704
Sum annen langsiktig gjeld		251 823 704
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		191 178
Betalbar skatt	7	1 168 221
Skyldig offentlige avgifter		32 693
Gjeld til konsernselskap		250 270 392
Annen kortsiktig gjeld		244 536
Sum kortsiktig gjeld		251 907 020
Sum gjeld		503 730 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 740 187
Oslo, 26.05.2025 Styret i Ullevålsalleen 5 Borettslag.		
Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	Kai Sjøvold styreleder	Marianne Frønsdal styremedlem
Ullevålsalleen 5 Borettslag., orgnr. 934 095 863		Side 6

 HyX5zj-zxg-SJXm5Mi-Mex



Noter 2024

Ullevålsalleen 5 Borettslag.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

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



Noter 2024

Ullevålsalleen 5 Borettslag.

Note 2 Fusjon

Ullevålsalleen 5 Borettslag. kjøpte 03.10.2024 alle aksjene i Ullevålsalleen 5 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Ullevålsalleen 5 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Ullevålsalleen 5 Borettslag. (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Ullevålsalleen 5 Borettslag. alle Ullevålsalleen 5 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Ullevålsalleen 5 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2024 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2024. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Ullevålsalleen 5 Borettslag.

Borettslaget er stiftet i 2024 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Ullevålsalleen 5 AS, som eide eiendommen Ullevålsalleen 5 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Ullevålsalleen 5 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Ullevålsalleen 5 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2024 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2024

Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2025 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2024 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 204 990 536. Dette skyldes at borettslaget kjøpte eiendommen til virkelig verdi på NOK 219 718 716, mens den fusjonerte verdien av egenkapitalen (fra aksjeselskapet til borettslaget ved etableringstidspunktet) var på NOK 9 118 083. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.



Noter 2024

Ullevålsalleen 5 Borettslag.

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 28 489 ,- ekskl.mva.

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang	45 539 071	45 539 071
Anskaffelseskost 31.12.2024	45 539 071	45 539 071
Bokført verdi 31.12.2024	45 539 071	45 539 071

Driftsmidler består av boligeiendom i Ullevålsalleen 5. Driftsmidlet avskrives ikke.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
Fordringer	
Fordring til konsern	251 889 866
Sum	251 889 866
Langsiktig gjeld	
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	251 823 704
Sum gjeld	251 823 704
Gjeld	
Leverandørgjeld innen konsern	138 426
Gjeld til konsernselskap	250 270 392
Sum	250 408 818



Noter 2024

Ullevålsalleen 5 Borettslag.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	1 168 221
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 168 221
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	5 310 097
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	5 310 097
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	1 168 221
Sum betalbar skatt i balansen	1 168 221

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024
Varige driftsmidler	8 426 792
Sum	8 426 792
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-8 426 792
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.



Noter 2024

Ullevålsalleen 5 Borettslag.

Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	0	0	0	0	0
Stiftelse	300 000	0	300 000	-210 600 634	-210 300 634
Konsernbidrag	0	1 168 221	1 168 221	0	1 168 221
Årets resultat	0	4 141 876	4 141 876	0	4 141 876
Pr. 31.12.	300 000	5 310 097	5 610 097	-210 600 634	-204 990 537

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	219 718 716
Fusjonert verdi EK fra AS til Borettslag ved etableringstidspunktet	9 118 083
Kontinuitetsdifferanse	210 600 633

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den fusjonerte verdien til egenkapitalen er mye lavere. Den virkelige verdien av egenkapitalen er kr 5 610 097, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.

Note 9 Andeler

Andeler i Ullevålsalleen 5 Borettslag, pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	60	5 000	300 000
Sum	60		300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 13:12

SENT BY OWNER:

Ferdinand Ekpete · 26.05.2025 10:12

DOCUMENT ID:

SJXm5Mi-Mex

ENVELOPE ID:

HyX5zj-zxg-SJXm5Mi-Mex

DOCUMENT NAME:

Ullevålsalleen 5 Borettslag. 26.05.25 Marianne.pdf

11 pages

SHA-512:

8db8b1af540f98f0a66bc72b31b52f96ed87923ad12590f8f0d5a7c4aa949f0785c48b3b8ae9fee7c75cf6b6d8b409d747afa132d1d15befbb255a61ca879a5a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kai Sjøvold	Signed	26.05.2025 10:26	Email	IP: 195.0.152.26
kai.sjovold@heimstaden.no	Authenticated	26.05.2025 10:26	Low	IP: 195.0.152.26
Marianne Frønsdal	Signed	26.05.2025 12:08	Email	IP: 145.253.135.124
marianne.fronsdal@heimstaden.com	Authenticated	26.05.2025 12:08	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan	Signed	27.05.2025 13:12	Email	IP: 85.165.147.251
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	27.05.2025 13:11	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.

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



PADES
sealed



Attachments

No attachments related to this 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



PADES
sealed