



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Anders Opsahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 31.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 359 771	7 412 418
Annen driftsinntekt			42 402
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 359 771</b>	<b>7 454 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 516 793	3 343 796
Annen driftskostnad	2	3 559 119	1 992 786
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 075 911</b>	<b>5 336 582</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 283 860</b>	<b>2 118 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 180	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 180</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 059 180	2 291 701
Annen rentekostnad		75	285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 059 255</b>	<b>2 291 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 058 074</b>	<b>-2 291 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>225 786</b>	<b>-173 748</b>
Skattekostnad på resultat	3	49 673	-38 226
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-135 522
Avsatt til annen egenkapital		176 113	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		176 113	-135 522



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	62 244 175	62 246 793
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 244 175</b>	<b>62 246 793</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer			171 373
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>171 373</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 244 175</b>	<b>62 418 166</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		43 139	4 975
Andre kortsiktige fordringer		413 378	57 430
<b>Sum fordringer</b>		<b>456 517</b>	<b>62 405</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 426 002	318 491
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 426 002</b>	<b>318 491</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 882 519</b>	<b>380 896</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 126 695</b>	<b>62 799 062</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	4 901 000	4 901 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs		1 338 231	1 338 231
Annen innskutt egenkapital		5 257 177	4 482 078
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 496 408</b>	<b>10 721 309</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		40 591	
Udekket tap			135 522
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 591</b>	<b>-135 522</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>11 536 999</b>	<b>10 585 787</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	615 006	346 715
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>615 006</b>	<b>346 715</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	49 728 292	51 662 829
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 728 292</b>	<b>51 662 829</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 343 298</b>	<b>52 009 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 167 545	88 419
Annen kortsiktig gjeld		78 852	115 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 246 398</b>	<b>203 731</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 589 695</b>	<b>52 213 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 126 695</b>	<b>62 799 062</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 656876

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 907 034  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULSRUD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Olaf Helsets vei 2  
0694 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: Anders Opsahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

#### 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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 926 907 034  
ULSRUD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 359 771	7 412 418
Annen driftsinntekt			42 402
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 359 771</b>	<b>7 454 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 516 793	3 343 796
Annen driftskostnad	2	3 559 119	1 992 786
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 075 911</b>	<b>5 336 582</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 283 860</b>	<b>2 118 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 180	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 180</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 059 180	2 291 701
Annen rentekostnad		75	285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 059 255</b>	<b>2 291 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 058 074</b>	<b>-2 291 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	225 786	-173 748
49 673			-38 226
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-135 522
Avsatt til annen egenkapital		176 113	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>



Organisasjonsnr: 926 907 034  
ULSRUD EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

1

62 244 175

62 246 793

Sum varige driftsmidler

62 244 175

62 246 793

#### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige

fordringer

171 373

Sum finansielle

anleggsmidler

171 373

Sum anleggsmidler

62 244 175

62 418 166

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

43 139

4 975

Andre kortsiktige

fordringer

413 378

57 430

Sum fordringer

456 517

62 405

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

1 426 002

318 491

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 426 002

318 491

Sum omløpsmidler

1 882 519

380 896

SUM EIENDELER

64 126 695

62 799 062

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

4

4 901 000

4 901 000

Overkurs

1 338 231

1 338 231

Annen innskutt egenkapital

5 257 177

4 482 078

Sum innskutt egenkapital

11 496 408

10 721 309

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		40 591	
Udekket tap			135 522
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 591</b>	<b>-135 522</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>11 536 999</b>	<b>10 585 787</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	615 006	346 715
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>615 006</b>	<b>346 715</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	49 728 292	51 662 829
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 728 292</b>	<b>51 662 829</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 343 298</b>	<b>52 009 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 167 545	88 419
Annen kortsiktig gjeld		78 852	115 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 246 398</b>	<b>203 731</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 589 695</b>	<b>52 213 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 126 695</b>	<b>62 799 062</b>



Organisasjonsnr: 926 907 034  
ULSRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



## Ulsrud Eiendom AS

### Noter 2022

#### Regnskapsprinsipper

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

##### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjeningstidspunktet.

##### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### 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 eventuelt 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 balanseføres.

#### Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Fast tekn. installasjon	Leietaker-tilpasninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost	60 513 122	22 926 994	17 460 649		100 900 765
Tilgang	166 053	525 000	1 307 191	515 950	2 514 194
Avgang					0
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-18 951 630	-7 837 872	-11 864 489		-38 653 991
<u>Avgang akkumulerte avskrivninger</u>					0
Årets avskrivninger	-492 724	-1 184 587	-839 482		-2 516 793
Bokført verdi 31.12	41 234 821	14 429 535	6 063 869	515 950	62 244 175
Økonomisk levetid	100 år	20 år	10 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	1 %	5 %	10 %		

#### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisor har mottatt kr. 37.200,- for revisjon og kr. 13.950,- for andre konsulent tjenester.



## Note 3 Skatt

Resultat før skattekostnad	225 786
Permanente forskjeller	0
Endring midl. forskjeller	-177 078
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	48 708
Mottatt konsernbidrag	993 717
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 042 425
Årets skattegrunnlag etter konsernbidrag	-

### Årets skattekostnad fremkommer slik:

Beregnet betalbar skatt, 22%	10 716
Endring utsatt skatt uten konsernbidrag	38 957
Årets skattekostnad	49 673

Midlertidige forskjeller er knyttet til:	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	2 795 482	2 618 404	177 078
Akkumulert fremførbart underskudd		-1 042 425	1 042 425
Sum	2 795 482	1 575 979	1 219 503
Utsatt skatt:	<b>615 006</b>	<b>346 715</b>	<b>268 291</b>

## Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

<b>Aksjekapital</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>
kr 4 901 000	4 901 kr	1 000,00
<b>Aksjonærer</b>		<b>Eierandel</b>
Ulsrud Holding AS		100 %
<u>Totalt antall aksjer</u>		<u>100%</u>

Ulsrud Holding AS er eid 100% av Anders Opsahl Holding AS. Styreleder eier 95,41% av aksjene i Anders Opsahl Holding AS.

Det blir utarbeidet konsernregnskap i Anders Opsahl Holding AS som eier 100%. Dette kan fås utlevert på selskapets forretningskontor i Olaf Helsets vei 2, 0694 Oslo.

## Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	4 901 000	1 338 231	4 482 078	-135 522	10 585 787
Mottatt konsernbidrag			775 099		775 099
Årets resultat				176 113	176 113
Egenkapital 31.12	4 901 000	1 338 231	5 257 177	40 591	11 536 999

## Note 6 Mellomværende konsernselskaper

Langsiktig gjeld til Ulsrud Holding AS	49 728 292
Sum lån til foretak i samme konsern	49 728 292

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på den langsiktige gjelden.



**Note 7      Pantstillelser, garantier**

Eiendommen er pantsatt for morselskapets gjeld.  
Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 62 244 175,-



## RESULTATREGNSKAP

### ULSRUD EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter		8 359 771	7 412 418
Annen driftsinntekt		0	42 402
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 359 771</b>	<b>7 454 820</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 516 793	3 343 796
Annen driftskostnad	2	3 559 119	1 992 786
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 075 911</b>	<b>5 336 582</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 283 860</b>	<b>2 118 238</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1 180	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 059 180	2 291 701
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	285
Annen rentekostnad		75	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 058 074</b>	<b>-2 291 986</b>
Resultat før skattekostnad		225 786	-173 748
Skattekostnad på resultat	3	49 673	-38 226
<b>Årsresultat</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-135 522
Avsatt til annen egenkapital		176 113	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>176 113</b>	<b>-135 522</b>



## BALANSE

### ULSRUD EIENDOM AS


EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	62 244 175	62 246 793
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>62 244 175</b>	<b>62 246 793</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		0	171 373
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>171 373</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 244 175</b>	<b>62 418 166</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		43 139	4 975
Andre kortsiktige fordringer		413 378	57 430
<b>Sum fordringer</b>		<b>456 517</b>	<b>62 405</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 426 002	318 491
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 882 519</b>	<b>380 896</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>64 126 695</b>	<b>62 799 062</b>

**BALANSE**

## ULSRUD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4	4 901 000	4 901 000
Overkurs		1 338 231	1 338 231
Annen innskutt egenkapital		5 257 177	4 482 078
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 496 408</b>	<b>10 721 309</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		40 591	0
Udekket tap		0	-135 522
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 591</b>	<b>-135 522</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>11 536 999</b>	<b>10 585 787</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	3	615 006	346 715
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>615 006</b>	<b>346 715</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	49 728 292	51 662 829
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 728 292</b>	<b>51 662 829</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 167 545	88 419
Annen kortsiktig gjeld		78 852	115 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 246 398</b>	<b>203 731</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 589 695</b>	<b>52 213 275</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 126 695</b>	<b>62 799 062</b>

Oslo, 18.04.2023  
Styret i Ulsrud Eiendom AS



Anders Opsahl  
styreleder



## Ulsrud Eiendom AS Noter 2022

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjeningstidspunktet.

#### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### 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 eventuelt 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 balanseføres.

Note 1	Varige driftsmidler					Sum
		Bygg	Fast tekn. installasjon	Leietaker-tilpasninger	Anlegg under utførelse	
	Anskaffelseskost	60 513 122	22 926 994	17 460 649		100 900 765
	Tilgang	166 053	525 000	1 307 191	515 950	2 514 194
	Avgang					0
	Akkumulerte avskrivninger 01.01	-18 951 630	-7 837 872	-11 864 489		-38 653 991
	Avgang akkumulerte avskrivninger					0
	Årets avskrivninger	-492 724	-1 184 587	-839 482		-2 516 793
	Bokført verdi 31.12	41 234 821	14 429 535	6 063 869	515 950	62 244 175
	Økonomisk levetid	100 år	20 år	10 år	Avskrives ikke	
	Avskrivningsplan	1 %	5 %	10 %		

### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisor har mottatt kr. 37.200,- for revisjon og kr. 13.950,- for andre konsulent tjenester.



## Note 3 Skatt

Resultat før skattekostnad	225 786
Permanente forskjeller	0
Endring midl. forskjeller	-177 078
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	48 708
Mottatt konsernbidrag	993 717
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 042 425
Årets skattegrunnlag etter konsernbidrag	-

### Årets skattekostnad fremkommer slik:

Beregnet betalbar skatt, 22%	10 716
Endring utsatt skatt uten konsernbidrag	38 957
Årets skattekostnad	49 673

### Midlertidige forskjeller er knyttet til:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	2 795 482	2 618 404	177 078
Akkumulert fremførbart underskudd		-1 042 425	1 042 425
Sum	2 795 482	1 575 979	1 219 503
Utsatt skatt:	615 006	346 715	268 291

## Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 4 901 000	4 901 kr	1 000,00
Aksjonærer	Eierandel	
Ulsrud Holding AS		100 %
Totalt antall aksjer		100%

Ulsrud Holding AS er eid 100% av Anders Opsahl Holding AS. Styreleder eier 95,41% av aksjene i Anders Opsahl Holding AS.

Det blir utarbeidet konsernregnskap i Anders Opsahl Holding AS som eier 100%. Dette kan fås utlevert på selskapets forretningskontor i Olaf Helsets vei 2, 0694 Oslo.

## Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	4 901 000	1 338 231	4 482 078	-135 522	10 585 787
Mottatt konsernbidrag			775 099		775 099
Årets resultat				176 113	176 113
Egenkapital 31.12	4 901 000	1 338 231	5 257 177	40 591	11 536 999

## Note 6 Mellomværende konsernselskaper

Langsiktig gjeld til Ulsrud Holding AS	49 728 292
Sum lån til foretak i samme konsern	49 728 292

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på den langsiktige gjelden.



**Note 7      Pantstillelser, garantier**

Eiendommen er pantsatt for morselskapets gjeld.  
Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 62 244 175,-



## NITSCHKE

**NITSCHKE AS**  
Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International  
[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

Til generalforsamlingen i Ulsrud Eiendom AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Ulsrud Eiendom AS som viser et overskudd på kr 176 113. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat 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 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 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 avvirket.



## NITSCHKE

### *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.

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

Lysaker, 18. april 2023

**NITSCHKE AS**

Tor Egil Solli  
statsautorisert revisor