



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 087 223  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ULLERN 45  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Morten Gjersøe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	474 000	474 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>474 000</b>	<b>474 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	7 041	8 032
Annen driftskostnad	2,4,5,6 ,7	414 490	289 335
<b>Sum kostnader</b>		<b>421 532</b>	<b>297 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 468</b>	<b>176 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	8	159	1 559
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159</b>	<b>1 559</b>
Annen rentekostnad	9	48 560	54 289
Annen finanskostnad	10	3 282	3 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-45 119</b>	<b>-49 546</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 683</b>	<b>-55 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>786</b>	<b>120 719</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>786</b>	<b>120 719</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>7 349</b>	<b>127 088</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	733 766	733 766
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>733 766</b>	<b>733 766</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>733 766</b>	<b>733 766</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 306	20 501
Andre fordringer	14	46 332	13 999
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 638</b>	<b>34 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	117 124	203 231
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>117 124</b>	<b>203 231</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>177 761</b>	<b>237 731</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>911 527</b>	<b>971 497</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	16	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-774 043	-781 391



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-774 043</b>	<b>-781 391</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>-674 042</b>	<b>-681 392</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 354 566	1 454 327
Øvrig langsiktig gjeld		180 000	180 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 534 566</b>	<b>1 634 327</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 534 566</b>	<b>1 634 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 860	6 736
Skyldige offentlige avgifter		1 462	902
Annen kortsiktig gjeld		10 682	10 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 003</b>	<b>18 562</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 585 569</b>	<b>1 652 889</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>911 527</b>	<b>971 497</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 791573

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 087 223  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ULLERN 45  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Morten Gjersøe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 09.10.2021



Organisasjonsnr: 931 087 223  
AS ULLERN 45

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	474 000	474 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>474 000</b>	<b>474 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	7 041	8 032
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6, 7	414 490	289 335
<b>Sum kostnader</b>		<b>421 532</b>	<b>297 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 468</b>	<b>176 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	8	159	1 559
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159</b>	<b>1 559</b>
Annen rentekostnad	9	48 560	54 289
Annen finanskostnad	10	3 282	3 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-45 119</b>	<b>-49 546</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 683</b>	<b>-55 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>786</b>	<b>120 719</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>786</b>	<b>120 719</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>7 349</b>	<b>127 088</b>



Organisasjonsnr: 931 087 223  
AS ULLERN 45

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	733 766	733 766
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>733 766</b>	<b>733 766</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>733 766</b>	<b>733 766</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 306	20 501
Andre fordringer	14	46 332	13 999
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 638</b>	<b>34 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	117 124	203 231
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>117 124</b>	<b>203 231</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>177 761</b>	<b>237 731</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>911 527</b>	<b>971 497</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	16	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-774 043	-781 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-774 043</b>	<b>-781 391</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>-674 042</b>	<b>-681 392</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 354 566	1 454 327



Øvrig langsiktig gjeld	180 000	180 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 534 566</b>	<b>1 634 327</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 534 566</b>	<b>1 634 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	38 860	6 736
Skyldige offentlige avgifter	1 462	902
Annen kortsiktig gjeld	10 682	10 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>51 003</b>	<b>18 562</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 585 569</b>	<b>1 652 889</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>911 527</b>	<b>971 497</b>



Organisasjonsnr: 931 087 223  
AS ULLERN 45

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

**Antall årsverk i regnskapsåret**

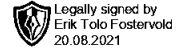
Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til Årsmøtet i AS Ullem 45

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

---

### Grant Thornton Revisjon AS

Kirkegata 15  
0153 Oslo  
Org.nr. 987 632 380  
**T:** +47 22 20 04 00  
**E:** grant@no.gt.com

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert AS Ullem 45 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 7.349. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boligaksjeselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Presisering

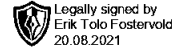
Selskapets bokførte egenkapital er per 31.12.2020 negativ. Vi viser til årsregnskapets noter for ytterligere omtale. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 boligaksjeselskapets 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.

#### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 kontroll 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 boligaksjeselskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligaksjeselskapets 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligaksjeselskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi



har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligaksjeselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo,  
Grant Thornton Revisjon AS

Erik Tolo Fostervold  
Statsautorisert revisor



## Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	474 000	474 000	476 927	495 114
<b>Sum</b>		<b>474 000</b>	<b>474 000</b>	<b>476 927</b>	<b>495 114</b>
<b>Sum</b>					
		<b>474 000</b>	<b>474 000</b>	<b>476 927</b>	<b>495 114</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	41 827	40 950	40 200	40 200
Lønn og honorarer	3	7 041	8 032	6 000	6 000
Vedlikehold	4	140 169	29 735	70 000	70 000
Eksterne tjenester	5	4 128	4 118	7 000	7 000
Kabel-tv og bredbånd		72 730	71 423	62 000	72 000
Forsikring		31 079	28 263	29 900	30 800
Kommunale avgifter		95 288	91 021	97 500	102 500
Brensel og strøm		7 300	6 195	4 000	4 000
Drift maskiner	6	1 740	2 095	0	0
Andre driftsutgifter	7	20 229	15 405	10 850	10 850
Tap på krav		0	130	0	0
<b>Sum</b>		<b>421 532</b>	<b>297 366</b>	<b>327 450</b>	<b>343 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 468</b>	<b>176 634</b>	<b>149 477</b>	<b>151 764</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	8	159	1 559	0	0
Rentekostnad	9	48 560	54 289	42 665	51 494
Andre finansposter	10	3 282	3 184	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-45 119</b>	<b>-49 546</b>	<b>-42 665</b>	<b>-51 494</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>7 349</b>	<b>127 088</b>	<b>106 812</b>	<b>100 270</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-99 760	-95 004	-101 875	-100 393
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>-92 411</b>	<b>32 084</b>	<b>4 937</b>	<b>-123</b>



## Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Tomter		102 727	102 727
Bygninger	13	631 039	631 039
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>733 766</b>	<b>733 766</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 306	20 177
Andre leierestanser		0	324
Til gode av forretningsfører		900	1 000
Forskuddsbetalte kostnader	14	45 432	12 955
Andre fordringer		0	44
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		109 628	196 409
Innestående på særvilkår	17	7 496	6 822
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>177 761</b>	<b>237 731</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>911 527</b>	<b>971 497</b>

576 AS Ullern 45



## Arsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen egenkapital 1.1		-781 392	-908 479
Årets resultat	11	7 349	127 088
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>-674 042</b>	<b>-681 392</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	1 354 566	1 454 327
Borettsinnskudd		180 000	180 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 534 566</b>	<b>1 634 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til forvaltningsklient		0	100
Leverandørgjeld		38 860	6 736
Skyldig off. myndigheter		1 462	902
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		652	743
Påløpne renter		7 337	9 600
Annen kortsiktig gjeld		2 693	481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 003</b>	<b>18 562</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 585 569</b>	<b>1 652 889</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>911 527</b>	<b>971 497</b>

Oslo 31.12.20  
Styret i AS Ullern 45

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Morten Gjersøe  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mari Wildhagen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cathrine Tøllefsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tone Lyng  
Styremedlem

**576 AS Ullern 45**



## Noter 576 AS Ullern 45

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	256 320	256 320	270 227	270 227
3607 Renter og avdrag	157 800	157 800	144 540	152 887
3612 Inntekt kabel-tv	28 800	28 800	31 080	38 000
3625 Inntekt bredbånd	31 080	31 080	31 080	34 000
<b>Sum</b>	<b>474 000</b>	<b>474 000</b>	<b>476 927</b>	<b>495 114</b>

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	8 725	8 688	8 300	8 300
Forretningsførerhonorar	31 752	30 912	30 500	30 500
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
<b>Sum</b>	<b>41 827</b>	<b>40 950</b>	<b>40 200</b>	<b>40 200</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Lønn og feriepenger	6 171	7 039	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	870	993	0	0
<b>Sum</b>	<b>7 041</b>	<b>8 032</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Boligselskapet har en deltidsansatt vaktmester, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.



## Noter 576 AS Ullern 45

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6600 Vedlikehold piper	3 912	0	0	0
6602 Vedlikehold tak	0	12 000	0	0
6603 Vedlikehold fasade	77 588	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	10 910	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	5 625	0	65 000	65 000
6617 Vedlikehold uteområder	43 005	0	5 000	5 000
6630 Egenandel forsikringskader	9 206	6 000	0	0
6632 Brannsikring	833	825	0	0
<b>Sum</b>	<b>140 169</b>	<b>29 735</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>

Styret mener at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	0	226	0	0
6763 Ekstra renovasjon	4 128	3 892	7 000	7 000
<b>Sum</b>	<b>4 128</b>	<b>4 118</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

### Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6624 Vedlikehold maskiner	1 740	2 095	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 740</b>	<b>2 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6500 Verktøy og redskaper	0	2 168	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 200	3 240	3 850	3 850
6825 Kopiering	1 168	738	0	0
6940 Porto	443	967	0	0
7440 Kontingent HL	1 490	990	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	3 090	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 603	2 622	2 000	2 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	680	340	0	0
7773 Gebyrer og garantier	506	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	944	1 009	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 179	241	5 000	5 000
7791 Nøkler, låser og skilt	95	0	0	0
7793 Malerverer	2 831	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>20 229</b>	<b>15 405</b>	<b>10 850</b>	<b>10 850</b>

Noter 576 AS Ullern 45 Orgnr: 931087223



## Noter 576 AS Ullern 45

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	482	1 443	0	0
8052 Renteinntekt høyrentekonto	2	3	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-324	112	0	0
<b>Sum</b>	<b>159</b>	<b>1 559</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8142 Lånenr 1212.18.28470	48 560	54 289	42 665	51 494
<b>Sum</b>	<b>48 560</b>	<b>54 289</b>	<b>42 665</b>	<b>51 494</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Utbytte forsikring	3 282	3 184	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 282</b>	<b>3 184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>219 169</b>	<b>187 085</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	7 349	127 088
Avdrag langsiktig lån	-99 760	-95 004
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-92 411</b>	<b>32 084</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>126 758</b>	<b>219 169</b>

Noter 576 AS Ullern 45 Orgnr: 931087223



**Noter 576 AS Ullern 45**

**Note 12 - Lån**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12121828470</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	3.25 %
Beregnet innfridd:	01.11.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 100 000
Lånesaldo 01.01:	1 454 327
Avdrag i perioden:	99 760
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 354 566</b>
Saldo 5 år frem i tid:	798 043

**Lån**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121828470	10	135 457	1 354 570

**Kommentarer til lån**

Boligselskapet lån er sikret med pant i eiendommen og bokført verdi er kr 733.766,-. I tillegg er borettsinnskuddet sikret med pant i eiendommen med kr. 180.000,-.

**Note 13 - Bygninger**

Boligselskapet ble stiftet 10.09.1951, til en kostnad av kr 733.766,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.



## Noter 576 AS Ullern 45

### Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	13 332	12 955
1742 Forskuddsbetalt forsikring	32 100	0
<b>Sum</b>	<b>45 432</b>	<b>12 955</b>

### Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette boligselskapet ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av boligselskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

### Note 16 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i Ullern 45 AS er på kr. 100 000,- og består av 10 aksjer á kr. 10 000,-. Aksjekapitalen er fordelt på eierne av boligene i selskapet som eier 10 % hver og som gir aksjonærene leie- og borett i Ullern 45, Oslo

### Note 17 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 672 bundne skattetrekksmidler.



Resultat og balanse med noter for AS Ullern 45.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AS Ullern 45**

Styreleder	Morten Gjersøe (sign.)	21.05.2021
Styremedlem	Cathrine Tøllefsen (sign.)	11.05.2021
Styremedlem	Mari Wildhagen (sign.)	21.05.2021
Styremedlem	Tone Lyng (sign.)	10.05.2021