



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 068 343
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE ULLEVÅL 1 OG 3 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: 27.05.2025

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		339 517	
Annen driftsinntekt		16 837 742	
Sum inntekter		17 177 259	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	4 642 174	
Sum kostnader		4 642 174	
Driftsresultat		12 535 085	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		76 446	
Annen finansinntekt		77	
Sum finansinntekter		76 523	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 666 324	
Annen finanskostnad		15 726	
Sum finanskostnader		3 682 050	
Netto finans		-3 605 527	
Resultat før skattekostnad		8 929 558	0
Skattekostnad på resultat	7	1 964 503	
Årsresultat		6 965 055	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 965 055	
Totalresultat		6 965 055	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		6 965 055	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer	8	6 965 055	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	71 570 055	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		71 570 055	
Sum anleggsmidler		71 570 055	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		50 725	
Konsernfordringer		434 361 794	
Sum fordringer		434 412 519	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		2 028 644	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 644	
Sum omløpsmidler		436 441 162	0
SUM EIENDELER		508 011 217	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital borettslag	8, 9	505 000	
Annen innskutt egenkapital	8	8 929 558	
Sum innskutt egenkapital		9 434 558	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-369 509 970	
Sum opptjent egenkapital		-369 509 970	
Sum egenkapital	8	-360 075 412	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		433 902 431	
Sum annen langsiktig gjeld		433 902 431	
Sum langsiktig gjeld		433 902 431	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		82 295	
Betalbar skatt	7	1 964 503	
Skyldig offentlige avgifter		24 763	
Kortsiktig konserngjeld		431 746 274	
Annen kortsiktig gjeld		366 363	
Sum kortsiktig gjeld		434 184 198	
Sum gjeld		868 086 629	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 011 217	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590928

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 068 343
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE ULLEVÅL 1 OG 3 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: 27.05.2025

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: 934 068 343
NEDRE ULLEVÅL 1 OG 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		339 517	
Annen driftsinntekt		16 837 742	
Sum inntekter		17 177 259	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	4 642 174	
Sum kostnader		4 642 174	
Driftsresultat		12 535 085	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		76 446	
Annen finansinntekt		77	
Sum finansinntekter		76 523	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 666 324	
Annen finanskostnad		15 726	
Sum finanskostnader		3 682 050	
Netto finans		-3 605 527	
Resultat før skattekostnad		8 929 558	0
Skattekostnad på resultat	7	1 964 503	
Årsresultat		6 965 055	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 965 055	
Totalresultat		6 965 055	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		6 965 055	
Sum overføringer og disponeringer	8	6 965 055	



Organisasjonsnr: 934 068 343
NEDRE ULLEVÅL 1 OG 3 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	71 570 055	
---	---	------------	--

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		71 570 055	

Sum anleggsmidler		71 570 055	0
--------------------------	--	-------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		50 725	
Konsernfordringer		434 361 794	
Sum fordringer		434 412 519	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter		2 028 644	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 644	

Sum omløpsmidler		436 441 162	0
-------------------------	--	--------------------	----------

SUM EIENDELER		508 011 217	0
----------------------	--	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital borettslag	8, 9	505 000	
Annen innskutt egenkapital	8	8 929 558	
Sum innskutt egenkapital		9 434 558	

Opptjent egenkapital

Kontinuitetsdifferanse		-369 509 970	
Sum opptjent egenkapital		-369 509 970	

Sum egenkapital	8	-360 075 412	0
------------------------	----------	---------------------	----------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		433 902 431	
Sum annen langsiktig gjeld		433 902 431	
Sum langsiktig gjeld		433 902 431	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		82 295	
Betalbar skatt	7	1 964 503	
Skyldig offentlige avgifter		24 763	
Kortsiktig konserngjeld		431 746 274	
Annen kortsiktig gjeld		366 363	
Sum kortsiktig gjeld		434 184 198	
Sum gjeld		868 086 629	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 011 217	0



Organisasjonsnr: 934 068 343
NEDRE ULLEVÅL 1 OG 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 Nedre Ullevål 1 og 3 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ullevål 1 og 3 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 revisjons handlinger 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

Penneo Dokumentnr: GDS8L-8J00Z-EQ99T-7G7G0-GI.3NJ-0JZIB



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 Dokumentnøkkel: GDS8L-8J00Z-EQ99T-7G7G0-GI.3NJ-OJZIB

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

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag

Org.nr.:934 068 343



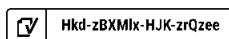
Hkd-zBXMlx-HJK-zrQzee



Resultatregnskap		
Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag		
	Note	2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Leieinntekt		339 517
Annen driftsinntekt		16 837 742
Sum driftsinntekter		17 177 259
Annen driftskostnad	4	4 642 174
Sum driftskostnader		4 642 174
Driftsresultat		12 535 085
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		76 446
Annen finansinntekt		77
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 666 324
Annen finanskostnad		15 726
Resultat av finansposter		-3 605 527
Ordinært resultat før skattekostnad		8 929 558
Skattekostnad på resultat	7	1 964 503
Resultat		6 965 055
Årsresultat		6 965 055
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		6 965 055
Sum overføringer	8	6 965 055

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag, orgnr. 9

Side 2





Balanse		
Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag		
EIENDELER	Note	2024
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	71 570 055
Sum varige driftsmidler		<u>71 570 055</u>
Sum anleggsmidler		<u>71 570 055</u>
Omløpsmidler		
Fordringer		
Fordring på konsernselskap		434 361 794
Andre kortsiktige fordringer		50 725
Sum fordringer		<u>434 412 519</u>
Bankinnskudd og kontanter		2 028 644
Sum omløpsmidler		<u>436 441 162</u>
SUM EIENDELER		<u>508 011 217</u>

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag, orgnr. 9

Side 3





Balanse		
Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag		
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital borettslag	8, 9	505 000
Annen egenkapital	8	<u>8 929 558</u>
Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse		<u>9 434 558</u>
Kontinuitetsdifferanse		-369 509 970
Sum egenkapital	8	<u>-360 075 412</u>
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Borettssinskudd		433 902 431
Sum annen langsiktig gjeld		<u>433 902 431</u>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		82 295
Betalbar skatt	7	1 964 503
Skyldig offentlige avgifter		24 763
Gjeld til konsernselskap		431 746 274
Annen kortsiktig gjeld		366 363
Sum kortsiktig gjeld		<u>434 184 198</u>
Sum gjeld		<u>868 086 629</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>508 011 217</u>
Oslo, 27.05.2025 Styret i Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag		
Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	Kai Sjøvold styreleder	Marianne Frønsdal styremedlem
Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag, orgnr. 9		Side 4

 Hkd-zBXMLx-HJK-zrQzee



Noter 2024

Nedre Ullevål 1 Og 3 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

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag

Note 2 Fisjon

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag kjøpte 03.10.2024 alle aksjene i Ullevål Tårn AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Ullevål Tårn AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag alle Ullevål Tårn AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Ullevål Tårn 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

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag

Borettslaget er stiftet i 2024 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Ullevål Tårn AS, som eide eiendommen Nedre Ullevål 1 og 3 i Oslo.

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

- 1) borettslaget eier eiendommen Nedre Ullevål 1 og 3 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 360 075 412. Dette skyldes at borettslaget kjøpte eiendommen til virkelig verdi på NOK 381 569 184, mens den fusjonerte verdien av egenkapitalen (fra aksjeselskapet til borettslaget ved etableringstidspunktet) var på NOK 12 059 214. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.



Noter 2024

Nedre Ullevål 1 Og 3 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	71 570 055	71 570 055
Anskaffelseskost 31.12.2024	71 570 055	71 570 055
Bokført verdi 31.12.2024	71 570 055	71 570 055

Driftsmidler består av boligeiendom i Nedre Ullevål 1 og 3. Driftsmidlet avskrives ikke.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
Fordringer	
Fordring til konsern	434 361 794
Sum	434 361 794
Langsiktig gjeld	
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	433 902 431
Sum gjeld	433 902 431
Gjeld	
Leverandørgjeld innen konsern	226 491
Gjeld til konsernselskap	431 519 783
Sum	431 746 274



Noter 2024

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	1 964 503
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 964 503
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	8 929 558
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	8 929 558
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	1 964 503
Sum betalbar skatt i balansen	1 964 503

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

	2024
Varige driftsmidler	8 180 683
Sum	8 180 683
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-8 180 683
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

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag

Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdiff	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	0	0	0	0	0
Stiftelse	505 000	0	505 000	-369 509 970	-369 004 970
Konsernbidrag	0	1 964 503	1 964 503	0	1 964 503
Årets resultat	0	6 965 055	6 965 055	0	6 965 055
Pr. 31.12.	505 000	8 929 558	9 434 558	-369 509 970	-360 075 412

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	381 569 184
Fusjonert verdi EK fra AS til Borettslag ved etableringstidspunktet	12 059 214
Kontinuitetsdifferanse	369 509 970

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 9 434 558, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.

Note 9 Andeler

Andeler i Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	101	5 000	505 000
Sum	101		505 000

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 18:13

SENT BY OWNER:

Pham Myhra · 27.05.2025 15:45

DOCUMENT ID:

HJK-zrQzee

ENVELOPE ID:

Hkd-zBXMLx-HJK-zrQzee

DOCUMENT NAME:

Nedre Ullevål 1 Og 3 Borettslag 27.05.25.pdf

9 pages

SHA-512:

0029c2f39ca8a249b7f1cd09b4b8ca2655f956a0c2bd4e

36d8e0541ff2ffd6460c0e770ddd042ecbfcecb40e36909f

b07c6fecdd7b36caebf7c1d83b905749f22

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan	Signed	27.05.2025 15:48	Email	IP: 85.165.147.251
Christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	27.05.2025 15:47	Low	IP: 85.165.147.251
Kai Sjøvold	Signed	27.05.2025 16:20	Email	IP: 81.166.16.5
Kai.Sjovold@heimstaden.no	Authenticated	27.05.2025 16:20	Low	IP: 81.166.16.5
Marianne Frønsdal	Signed	27.05.2025 18:13	Email	IP: 145.253.135.124
marianne.fronsdal@heimstaden.com	Authenticated	27.05.2025 18:13	Low	IP: 145.253.135.124

* 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