



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 791 519  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLVEIEN 12 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Espen Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### 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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	24 209 813	131 903 723
Annen driftsinntekt		10 035	215 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 219 848</b>	<b>132 118 723</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		29 025 930	
Prosjektkostnader	2, 3	10 013 995	124 551 026
Annen driftskostnad		664	708
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 040 588</b>	<b>124 551 734</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 820 740</b>	<b>7 566 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 583	72 595
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 583</b>	<b>72 595</b>
Annen rentekostnad		202 962	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>202 962</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-156 379</b>	<b>72 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 977 119</b>	<b>7 639 583</b>
Skattekostnad	4	10 284 222	1 680 708
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-25 261 341	5 958 875
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		10 284 222
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>10 284 222</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>10 284 222</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2	182 363 079	210 639 009
Tomter under utvikling	2	750 000	1 500 000
Anlegg under oppføring	2		
<b>Sum varer</b>		<b>183 113 079</b>	<b>212 139 009</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	645 000	960 000
Andre kortsiktige fordringer			48 613 877
<b>Sum fordringer</b>		<b>645 035</b>	<b>49 573 877</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	12 742 296	11 251 568
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 742 296</b>	<b>11 251 568</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>196 500 410</b>	<b>272 964 454</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 500 410</b>	<b>283 248 676</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	68 810 173	2 880



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>69 810 173</b>	<b>1 002 880</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-31 057 418	-5 796 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-31 057 418</b>	<b>-5 796 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 752 755</b>	<b>-4 793 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser		7 911 004	46 746 462
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 911 004</b>	<b>46 746 462</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	8	147 874 781	64 400 803
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>147 874 781</b>	<b>64 400 803</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>155 785 786</b>	<b>111 147 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån			165 509 115
Leverandørgjeld		1 802 199	2 575 899
Betalbar skatt	4		8 649 923
Annen kortsiktig gjeld		159 670	159 670
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 961 869</b>	<b>176 894 607</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>157 747 655</b>	<b>288 041 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 500 410</b>	<b>283 248 676</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 421090

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 791 519  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLVEIEN 12 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Espen Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 24.05.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 987 791 519  
ULLVEIEN 12 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	24 209 813	131 903 723
Annen driftsinntekt		10 035	215 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 219 848</b>	<b>132 118 723</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		29 025 930	
Prosjektkostnader	2, 3	10 013 995	124 551 026
Annen driftskostnad		664	708
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 040 588</b>	<b>124 551 734</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 820 740</b>	<b>7 566 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 583	72 595
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 583</b>	<b>72 595</b>
Annen rentekostnad		202 962	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>202 962</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-156 379</b>	<b>72 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 977 119</b>	<b>7 639 583</b>
Skattekostnad	4	10 284 222	1 680 708
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-25 261 341	5 958 875
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>



Organisasjonsnr: 987 791 519  
ULLVEIEN 12 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 10 284 222

Sum immaterielle eiendeler 10 284 222

Sum anleggsmidler 0 10 284 222

#### Omløpsmidler

##### Varer

Lager av varer og annen beholdning 2 182 363 079 210 639 009

Tomter under utvikling 2 750 000 1 500 000

Anlegg under oppføring 2

Sum varer 183 113 079 212 139 009

##### Fordringer

Kundefordringer 35

Opptjent, ikke faktuerte inntekter 2 645 000 960 000

Andre kortsiktige fordringer 48 613 877

Sum fordringer 645 035 49 573 877

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 6 12 742 296 11 251 568

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 12 742 296 11 251 568

Sum omløpsmidler 196 500 410 272 964 454

SUM EIENDELER 196 500 410 283 248 676

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 1 000 000 1 000 000

Annen innskutt egenkapital 5 68 810 173 2 880

Sum innskutt egenkapital 69 810 173 1 002 880

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 -31 057 418 -5 796 077

Sum opptjent egenkapital -31 057 418 -5 796 077



<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 752 755</b>	<b>-4 793 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelse		7 911 004	46 746 462
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>7 911 004</b>	<b>46 746 462</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	8	147 874 781	64 400 803
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>147 874 781</b>	<b>64 400 803</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>155 785 786</b>	<b>111 147 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån			165 509 115
Leverandørgjeld		1 802 199	2 575 899
Betalbar skatt	4		8 649 923
Annen kortsiktig gjeld		159 670	159 670
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 961 869</b>	<b>176 894 607</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>157 747 655</b>	<b>288 041 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 500 410</b>	<b>283 248 676</b>



Organisasjonsnr: 987 791 519  
ULLVEIEN 12 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



**Årsregnskap 2024**  
**Ullveien 12 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 791 519



### RESULTATREGNSKAP

#### ULLVEIEN 12 AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		24 209 813	0
Prosjektinntekt	2	0	131 903 723
Annen driftsinntekt		10 035	215 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>24 219 848</b>	<b>132 118 723</b>
Varekostnad		29 025 930	0
Prosjektkostnader	2, 3	10 013 995	124 551 026
Annen driftskostnad		664	708
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>39 040 588</b>	<b>124 551 734</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 820 740</b>	<b>7 566 988</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		46 583	72 595
Annen rentekostnad		202 962	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-156 379</b>	<b>72 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 977 119</b>	<b>7 639 583</b>
Skattekostnad	4	10 284 222	1 680 708
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	5	25 261 341	-5 958 875
<b>Sum overføringer</b>		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>



## BALANSE

### ULLVEIEN 12 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	10 284 222
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>10 284 222</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>10 284 222</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2	182 363 079	210 639 009
Tomter under utvikling	2	750 000	1 500 000
<b>Sum varer</b>		<b>183 113 079</b>	<b>212 139 009</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		35	0
Opptjent, ikke faktuerte inntekter	2	645 000	960 000
Andre kortsiktige fordringer		0	48 613 877
<b>Sum fordringer</b>		<b>645 035</b>	<b>49 573 877</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	12 742 296	11 251 568
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>196 500 410</b>	<b>272 964 454</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>196 500 410</b>	<b>283 248 676</b>



### BALANSE

#### ULLVEIEN 12 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	68 810 173	2 880
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>69 810 173</b>	<b>1 002 880</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	5	-31 057 418	-5 796 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-31 057 418</b>	<b>-5 796 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 752 755</b>	<b>-4 793 197</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		7 911 004	46 746 462
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>7 911 004</b>	<b>46 746 462</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Ansvarlig lån	8	147 874 781	64 400 803
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>147 874 781</b>	<b>64 400 803</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån		0	165 509 115
Leverandørgjeld		1 802 199	2 575 899
Betalbar skatt	4	0	8 649 923
Annen kortsiktig gjeld		159 670	159 670
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 961 869</b>	<b>176 894 607</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>157 747 655</b>	<b>288 041 873</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>196 500 410</b>	<b>283 248 676</b>

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 4



**BALANSE**

**ULLVEIEN 12 AS**  
Oslo, 14.03.2025  
Styret i Ullveien 12 AS

---

Ida Martine Strøm  
Styreleder

---

Bjørn Thorkildsen  
Styremedlem

---

Nanna Helmer Larsen  
Styremedlem

---

Haakon Grønnæss  
Styremedlem



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRING

Selskapets formål er å foreta planlegging, utvikling, investeringer, bygge og selge boliger og fast eiendom.

Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under oppføring i selskapets varebeholdning.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### 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.

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.



## Note 2 - Anlegg under oppføring / Prosjekter

	Tomter for utvikling	Beholdning leiligheter	Sum varer
IB pr. 01.01.2024	1 500 000	210 639 009	212 139 009
Netto aktivert/belastet 2024	-750 000	-28 275 930	-29 025 930
<b>UB 31.12.2024</b>	<b>750 000</b>	<b>182 363 079</b>	<b>183 113 079</b>

  

	Opptjent, ikke fakturert inntekter
IB pr. 01.01.2024	960 000
Netto aktivert/belastet 2024	-315 000
<b>UB 31.12.2024</b>	<b>645 000</b>

  

Prosjektinntekter	0
Prosjektkostnader	-10 013 995
<b>Prosjektresultat</b>	<b>-10 013 995</b>

## Note 3 - Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og selskapet ledes av styret. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2024.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	210 569	69 475
<b>Sum</b>	<b>210 569</b>	<b>69 475</b>

## Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	8 649 923
Endring i utsatt skattefordel	10 284 222	-6 969 215
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>10 284 222</b>	<b>1 680 708</b>

Skattekostnaden for 2024 består av reversert utsatt skattefordel fra 2023.

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-14 977 119	7 639 583
Permanente forskjeller	202 962	0
Endring i midlertidige forskjeller	-38 835 458	43 467 184
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-11 788 937
<b>Sum skattepliktig inntekt</b>	<b>-53 609 615</b>	<b>39 317 830</b>

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



	2024	2023	Endring
Avsetninger mv	-7 911 004	-46 746 462	-38 835 458
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-7 911 004</b>	<b>-46 746 462</b>	<b>-38 835 458</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-53 609 615	0	53 609 615
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	61 520 619	0	-61 520 619
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-46 746 462</b>	<b>-46 746 462</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-10 284 222</b>	<b>-10 284 222</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	1 000 000	2 880	-5 796 077	-4 793 197
Ikke-registrert kapitalforhøyelse	0	68 807 293	0	68 807 293
Årets resultat	0	0	-25 261 341	-25 261 341
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>68 810 173</b>	<b>-31 057 418</b>	<b>38 752 755</b>

Selskapet besluttet en kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering på kr. 68 807 293 i desember 2024, men denne ble ikke registrert i Brønnøysundregistrene før i januar 2025.

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

## Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2024.

## Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ullveien 12 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

## Eierstruktur

Aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ESSLIA AS	500	50	50
OBOS NYE HJEM AS	500	50	50
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



Note 8 - Mellomværende med nærstående parter

<b>Ansvarlig lån</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
OBOS NYE HJEM AS	73 935 912	32 209 040
ESSLIA AS	73 938 870	32 191 763
<b>Sum</b>	<b>147 874 781</b>	<b>64 400 803</b>



## RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

### ULLVEIEN 12 AS

		2024	2023
<b>Salgsinntekt</b>			
<b>3112</b>	Salgsinntekt ferdige, ikke overleverte b	-24 209 813	0
		<b>-24 209 813</b>	<b>0</b>
<b>Prosjektinntekt</b>			
<b>3110</b>	Prosjektinntekter (nybygg)	0	-131 903 723
		<b>0</b>	<b>-131 903 723</b>
<b>Annen driftsinntekt</b>			
<b>3940</b>	Purregebyr	-35	0
<b>3990</b>	Andre inntekter ikke avgiftspliktig	-10 000	-215 000
		<b>-10 035</b>	<b>-215 000</b>
<b>Varekostnad</b>			
<b>4412</b>	Kostnad ferdige, ikke overleverte bolige	28 275 930	0
<b>4413</b>	Nedskrivning ferdige, ikke overleverte bo	750 000	0
		<b>29 025 930</b>	<b>0</b>
<b>Prosjektkostnader</b>			
<b>4410</b>	Prosjektkostnader (nybygg)	10 013 995	124 551 026
		<b>10 013 995</b>	<b>124 551 026</b>
<b>Annen driftskostnad</b>			
<b>7770</b>	Bank- og kortgebyr	664	708
		<b>664</b>	<b>708</b>
<b>Annen renteinntekt</b>			
<b>8050</b>	Renteinntekt bankinnskudd	-46 583	-72 595
		<b>-46 583</b>	<b>-72 595</b>
<b>Annen rentekostnad</b>			
<b>8140</b>	Rentekostnader, ikke fradrags.	202 962	0
		<b>202 962</b>	<b>0</b>
<b>Skattekostnad</b>			
<b>830</b>	Betalbar skatt	0	8 649 923
<b>8320</b>	Endring i utsatt skatt/skattefordel	10 284 222	-6 969 215
		<b>10 284 222</b>	<b>1 680 708</b>
<b>Overført til udekket tap</b>			
<b>899</b>	Årsresultat	0	5 958 875
<b>8990</b>	Overført udekket tap	-25 261 341	0
		<b>-25 261 341</b>	<b>5 958 875</b>

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 1



## BALANSE - SPESIFIKASJON

### ULLVEIEN 12 AS

		2024	2023
<b>Utsatt skattefordel</b>			
1070	Utsatt skattefordel	0	10 284 222
		<b>0</b>	<b>10 284 222</b>
<b>Lager av varer og annen beholdning</b>			
1441	Beholdning nye leiligheter	182 363 079	210 639 009
		<b>182 363 079</b>	<b>210 639 009</b>
<b>Tomter under utvikling</b>			
1421	Tomter for utbygging (Prosjektmodul)	750 000	1 500 000
		<b>750 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Kundefordringer</b>			
1500	Kundefordringer	35	0
		<b>35</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent, ikke faktuerte inntekter</b>			
1535	Opptjent, ikke fakturert prosjektinntekt	645 000	960 000
		<b>645 000</b>	<b>960 000</b>
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>			
1579	Andre kortsiktige fordringer (ikke rente)	0	48 613 877
		<b>0</b>	<b>48 613 877</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
1920	Bankinnskudd - eksternt	12 742 296	11 251 568
		<b>12 742 296</b>	<b>11 251 568</b>
<b>Aksjekapital</b>			
2000	Aksjekapital	-1 000 000	-1 000 000
		<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Annen innskutt egenkapital</b>			
2030	Annen innskutt egenkapital / Ikke reg. k	-68 810 173	-2 880
		<b>-68 810 173</b>	<b>-2 880</b>
<b>Udekket tap</b>			
2050	Annen egenkapital	31 057 418	5 796 077
		<b>31 057 418</b>	<b>5 796 077</b>
<b>Andre avsetninger for forpliktelser</b>			
2180	Avsetning boligprosjekter langsiktig	-7 911 004	-46 746 462
		<b>-7 911 004</b>	<b>-46 746 462</b>

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 1



## BALANSE - SPESIFIKASJON

### ULLVEIEN 12 AS

		2024	2023
<b>Ansvarlig lån</b>			
<b>2286</b>	Ansvarlig lånekapital TS (rentebærende)	-147 874 781	-64 400 803
		<b>-147 874 781</b>	<b>-64 400 803</b>
<b>Byggelån</b>			
<b>2360</b>	Byggelån	0	-165 509 115
		<b>0</b>	<b>-165 509 115</b>
<b>Leverandørgjeld</b>			
<b>2400</b>	Leverandørgjeld Dyn365	-1 727 073	-2 104 620
<b>2401</b>	Ankomst leverandørgjeld	-75 126	-85 129
<b>2410</b>	Avsatt leverandørgjeld	-75 126	-471 278
<b>2490</b>	Motkonto ankomst	75 126	85 129
		<b>-1 802 199</b>	<b>-2 575 899</b>
<b>Betalbar skatt</b>			
<b>250</b>	Betalbar skatt, ikke utlignet	0	-8 649 923
		<b>0</b>	<b>-8 649 923</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>			
<b>2960</b>	Annen påløpt kostnad	-159 670	-159 670
		<b>-159 670</b>	<b>-159 670</b>

ULLVEIEN 12 AS

SIDE 2



## Posteringsdokumentasjon

### Posteringer

Klient Ullveien 12 AS  
Fødsels-/org.nr 987 791 519

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
<b>Tilleggsposteringer</b>				
T5	Justering avsetning reklam.prosj.			
31.12.2024	Justering avsetning reklam.prosj.	10 000 000,00	4410 Prosjektkostnader (nybygg)	2180 Avsetning boligprosjekter langsiktig
T6	Korreksjon ikke-reg. kap.forhøyelse			
31.12.2024	Korreksjon ikke-reg. kap.forhøyelse	100 000,00	2000 Aksjekapital	2030 Annen innskutt egenkapital / Ikke reg. k
T7	Korreksjon ikke-reg. kap.forh.			
31.12.2024	Korreksjon ikke-reg. kap.forh.	68 707 293,00	2020 Overkurs	2030 Annen innskutt egenkapital / Ikke reg. k
<b>Disponeringer</b>				
D6	Disponeringer			
31.12.2024	Utsatt skatt	10 284 222,00	8320 Endring i utsatt skatt/skattefordel	1070 Utsatt skattefordel
31.12.2024	Overført til udekket tap	25 261 340,72	2050 Annen egenkapital	8990 Overført udekket tap



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 Ullveien 12 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullveien 12 AS 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 selskapets 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 selskapet 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

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet 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. Betyggende 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 selskapets 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 selskapets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CSY15-VAYZ8-9U2MH-VX1CQ-B0G0E-1Z4P0



# 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."

## Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 19:00:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CSY15-VAYZ8-9U2MH-VX10Q-B0G0E-124P0

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### 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.



## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ullveien 12 AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 24. april 2025 kl. 10:00 - 11:00.

Generalforsamlingen ble avholdt som et elektronisk møte via Teams.

### Til stede var:

ESSLIA AS som representerer 500 aksjer. For Esslia AS stilte Nanna Helmer Larsen.

OBOS NYE HJEM AS som representerer 500 aksjer. For OBOS Nye Hjem AS stilte Ida Martine Strøm E.F.

Således var alle aksjene representert.

### Til behandling forelå:

#### 1. Valg av møteleder

Ida Martine Strøm ble valgt til å lede møtet.

#### 2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

#### 3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Nanna Helmer Larsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

#### 4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap og årsberetning, samt revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at underskuddet på NOK 25 261 341 overføres til udekket tap.

#### 5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Ida Martine Strøm E.F.  
Møteleder (elektronisk signert)

Nanna Helmer Larsen  
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)





## Verification

Transaction 09222115557546140330

### Document

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ullveien 12 AS

2025

Main document

1 page

*Initiated on 2025-05-07 15:23:46 CEST (+0200) by Espen*

*Kristiansen (EK)*

*Finalised on 2025-05-07 18:59:26 CEST (+0200)*

### Initiator

Espen Kristiansen (EK)

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

*espen.kristiansen@obos.no*

### Signatories

Ida Martine Strøm (IMS)

*ida.martine.strom@obos.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Ida Martine Strøm"*

*BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*

*2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)*

*Signed 2025-05-07 15:42:12 CEST (+0200)*

Nanna Helmer Larsen (NHL)

*nanna@wjordan.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Nanna Helmer Larsen"*

*BankID issued by "DNB Bank ASA"*

*2025-04-22 13:25:40 CEST (+0200)*

*Signed 2025-05-07 18:59:26 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

