



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	887 772 452
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ULNICA AS
Forretningsadresse:	Haakon den godes vei 14 0373 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.10.2023

### 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, 11.10.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		482 885	16 631 019
<b>Sum inntekter</b>		<b>482 885</b>	<b>16 631 019</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	2	836 819	828 879
Avskrivning på driftsmidler	3	285 415	284 523
Annen driftskostnad		1 916 754	2 139 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 038 987</b>	<b>3 252 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 556 102</b>	<b>13 378 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	7 200 000	10 725 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	3 000 000	14 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 660 876	413 397
Annen renteinntekt		180 062	19 595
Annen finansinntekt		1 217 882	600 597
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 258 820</b>	<b>25 758 589</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			1 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		827 706	508 050
Annen rentekostnad		7 583 675	4 837 798
Annen finanskostnad	4	49 950	59 709
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 461 331</b>	<b>6 605 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 797 489</b>	<b>19 153 032</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 241 387</b>	<b>32 531 617</b>
Skattekostnad på resultat	5	-1 009 659	2 188 272
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Totalresultat</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		12 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital			10 343 345
Overført fra annen egenkapital		-5 748 954	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 969 259	2 959 600
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 969 259</b>	<b>2 959 600</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 11	54 425 667	45 031 359
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 414 937	2 700 352
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>56 840 604</b>	<b>47 731 711</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	76 966 388	36 401 823
Lån til foretak i samme konsern	6	4 510 104	213 530
Investeringer i tilknyttet selskap	4	54 910 000	67 010 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	343 817	343 817
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>136 730 309</b>	<b>103 969 169</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>197 540 172</b>	<b>154 660 481</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 112 696	1 173 019
Konsernfordringer	8	75 152 606	123 059 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 265 303</b>	<b>124 232 991</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	50 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>50 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		32 812 828	9 772 553
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 812 828</b>	<b>9 772 553</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		109 128 131	134 005 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>306 668 303</b>	<b>288 666 025</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		109 961 618	117 710 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>109 961 618</b>	<b>117 710 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>110 061 618</b>	<b>117 810 573</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	136 772 444	131 152 538
Øvrig langsiktig gjeld	11	4 655 710	6 089 639
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>141 428 154</b>	<b>137 242 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>141 428 154</b>	<b>137 242 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		335 547	297 832
Skyldige offentlige avgifter		478 020	377 016
Utbytte		12 000 000	20 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	18 866 456	8 821 880
Annen kortsiktig gjeld	12	23 498 507	4 116 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 178 531</b>	<b>33 613 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>196 606 685</b>	<b>170 855 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>306 668 303</b>	<b>288 666 025</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 732870

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 887 772 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULNICA AS  
Forretningsadresse: Haakon den godes vei 14  
0373 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjarne Gjerstrøm Samuelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.10.2023

**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, 05.10.2023



Organisasjonsnr: 887 772 452  
ULNICA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		482 885	16 631 019
<b>Sum inntekter</b>		<b>482 885</b>	<b>16 631 019</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	2	836 819	828 879
Avskrivning på driftsmidler	3	285 415	284 523
Annen driftskostnad		1 916 754	2 139 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 038 987</b>	<b>3 252 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 556 102</b>	<b>13 378 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	7 200 000	10 725 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	3 000 000	14 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 660 876	413 397
Annen renteinntekt		180 062	19 595
Annen finansinntekt		1 217 882	600 597
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 258 820</b>	<b>25 758 589</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			1 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		827 706	508 050
Annen rentekostnad		7 583 675	4 837 798
Annen finanskostnad	4	49 950	59 709
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 461 331</b>	<b>6 605 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 797 489</b>	<b>19 153 032</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-1 009 659	2 188 272
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte	12 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		10 343 345
Overført fra annen egenkapital	-5 748 954	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6 251 046</b>	<b>30 343 345</b>



Organisasjonsnr: 887 772 452  
ULNICA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 969 259	2 959 600
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 969 259</b>	<b>2 959 600</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 11	54 425 667	45 031 359
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	2 414 937	2 700 352
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>56 840 604</b>	<b>47 731 711</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	76 966 388	36 401 823
Lån til foretak i samme konsern	6	4 510 104	213 530
Investeringer i tilknyttet selskap	4	54 910 000	67 010 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	343 817	343 817
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>136 730 309</b>	<b>103 969 169</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>197 540 172</b>	<b>154 660 481</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 112 696	1 173 019
Konsernfordringer	8	75 152 606	123 059 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 265 303</b>	<b>124 232 991</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	50 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>50 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		32 812 828	9 772 553
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 812 828</b>	<b>9 772 553</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>109 128 131</b>	<b>134 005 544</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>306 668 303</b>	<b>288 666 025</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		109 961 618	117 710 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>109 961 618</b>	<b>117 710 573</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>110 061 618</b>	<b>117 810 573</b>
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

###### Gjeld til

kredittinstitusjoner	11	136 772 444	131 152 538
Øvrig langsiktig gjeld	11	4 655 710	6 089 639
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>141 428 154</b>	<b>137 242 177</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>141 428 154</b>	<b>137 242 177</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		335 547	297 832
-----------------	--	---------	---------

##### Skyldige offentlige

###### avgifter

Utbytte		478 020	377 016
---------	--	---------	---------

Kortsiktig konserngjeld	8	12 000 000	20 000 000
-------------------------	---	------------	------------

Annen kortsiktig gjeld	12	18 866 456	8 821 880
------------------------	----	------------	-----------

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 498 507</b>	<b>4 116 546</b>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

<b>Sum gjeld</b>		<b>196 606 685</b>	<b>170 855 452</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>306 668 303</b>	<b>288 666 025</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 887 772 452  
ULNICA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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.



## Vekst Revisjon AS

**Partnere:**

Statsautorisert revisor Syver Tønnesen  
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen  
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal  
Medlemmer i Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i Ulnica AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Ulnica AS som viser et overskudd på kr 6 251 046. 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 International Standards on Auditing (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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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.

#### *Andre forhold*

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 avviklet.

Besøksadresse:  
Vekstsenteret  
Olaf Helsets vei 6

Postadresse:  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

Telefon:  
23 38 38 38

Internett / E-post:  
[www.vekst-revisjon.no](http://www.vekst-revisjon.no)  
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:  
960 132 734 MVA



## Vekst Revisjon AS

### *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.

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

Oslo, den 2. oktober 2023

**Vekst Revisjon AS**

---

Daniel Rypdal  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2022

## Ulnica AS

*Årsregnskapet inneholder:*

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

Organisasjonsnummer 887 772 452



<b>Resultatregnskap</b>			
Ulnica AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		482 885	16 631 019
Sum driftsinntekter		<u>482 885</u>	<u>16 631 019</u>
Lønnskostnader	2	836 819	828 879
Avskrivning på driftsmidler	3	285 415	284 523
Annen driftskostnad		1 916 754	2 139 032
Sum driftskostnader		<u>3 038 987</u>	<u>3 252 434</u>
Driftsresultat		<u>-2 556 102</u>	<u>13 378 585</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	7 200 000	10 725 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	3 000 000	14 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 660 876	413 397
Annen renteinntekt		180 062	19 595
Annen finansinntekt		1 217 882	600 597
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	1 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		827 706	508 050
Annen rentekostnad		7 583 675	4 837 798
Annen finanskostnad	4	49 950	59 709
Resultat av finansposter		<u>7 797 489</u>	<u>19 153 032</u>
Resultat før skattekostnad		5 241 387	32 531 617
Skattekostnad på resultat	5	-1 009 659	2 188 272
Resultat		<u>6 251 046</u>	<u>30 343 345</u>
Årsresultat		<u>6 251 046</u>	<u>30 343 345</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		12 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		0	10 343 345
Overført fra annen egenkapital		5 748 954	0
Sum overføringer		<u>6 251 046</u>	<u>30 343 345</u>



<b>Balanse</b>			
Ulnica AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 969 259	2 959 600
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 969 259</u>	<u>2 959 600</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 11	54 425 667	45 031 359
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 414 937	2 700 352
Sum varige driftsmidler		<u>56 840 604</u>	<u>47 731 711</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	76 966 388	36 401 823
Lån til foretak i samme konsern	6	4 510 104	213 530
Investeringer i tilknyttet selskap	4	54 910 000	67 010 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	343 817	343 817
Sum finansielle anleggsmidler		<u>136 730 309</u>	<u>103 969 169</u>
Sum anleggsmidler		<u>197 540 172</u>	<u>154 660 481</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskaper	8	75 152 606	123 059 972
Andre kortsiktige fordringer		1 112 696	1 173 019
Sum fordringer		<u>76 265 303</u>	<u>124 232 991</u>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	50 000	0
Sum investeringer		<u>50 000</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd		32 812 828	9 772 553
Sum omløpsmidler		<u>109 128 131</u>	<u>134 005 544</u>
Sum eiendeler		<u>306 668 303</u>	<u>288 666 025</u>

**Balanse**

## Ulnica AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		109 961 618	117 710 573
Sum opptjent egenkapital		<u>109 961 618</u>	<u>117 710 573</u>
Sum egenkapital	10	<u>110 061 618</u>	<u>117 810 573</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	136 772 444	131 152 538
Øvrig langsiktig gjeld	11	4 655 710	6 089 639
Sum annen langsiktig gjeld		<u>141 428 154</u>	<u>137 242 177</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		335 547	297 832
Skyldige offentlige avgifter		478 020	377 016
Utbytte		12 000 000	20 000 000
Gjeld til konsernselskap	8	18 866 456	8 821 880
Annen kortsiktig gjeld	12	23 498 507	4 116 546
Sum kortsiktig gjeld		<u>55 178 531</u>	<u>33 613 275</u>
Sum gjeld		<u>196 606 685</u>	<u>170 855 452</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>306 668 303</u>	<u>288 666 025</u>

Oslo, 02.10.2023  
Styret i Ulnica AS

Bjarne Gjerstrøm Samuelsen  
Styrets leder/ Daglig leder



## Ulnica AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNINGER AV PRINSIPPENDRINGER

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

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap, konsernregnskap er ikke utarbeidet
- Netto resultat ved salg av aksjer og andeler er bokført som andre finansposter

*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.

*Skatt*

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer, eller kan reversere, i samme periode er utlignet og nettoført. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.

*Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/ langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

#### NOTE 2 - ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE M.V.

<i>Spesifikasjon av lønnskostnader:</i>	2022	2021
Lønn	672 000	672 000
Arbeidsgiveravgift	146 158	140 798
Premie OTP	18 661	16 081
Andre personalkostnader	-	-
Sum lønnskostnader	836 819	828 879

Gjennomsnittlig antall årsverk	1	1
--------------------------------	---	---

*Otp*

Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om tjenstepensjon, men slik ordning er frivillig opprettet.

#### NOTE 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Inventar mv	Personbiler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	45 031 359	1 768 500	1 476 847	48 276 706
Tilgang i år	9 394 308	-	-	9 394 308
Avgang i år	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	54 425 667	1 768 500	1 476 847	57 671 014
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-	9 808	535 187	544 995
Avskrivninger regulert ved avgang	-	-	-	-
Årets avskrivninger	-	10 700	274 715	285 415
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	20 508	809 902	830 410
Balanseført verdi 31.12	54 425 667	1 747 992	666 945	56 840 604
Avskrivningssats	0 %	0 - 20 %	20 %	

Ulnica AS



## Ulnica AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### NOTE 4 – INVESTERINGER I KONSERN- OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Selskapet har følgende eierandeler i datter- og tilknyttede selskaper:

Navn	Virksomhet	Kontor	Bokført verdi	Eierandel	Resultat	Egenkapital
ESV Næring Holding AS	Eiendom	Oslo	30 000	100 %	7 124 521	258 187
Drammensveien Eiendom AS	Eiendom	Oslo	54 000	100 %	-915 925	-5 323 185
M12 Holding AS	Eiendom	Oslo	52 228	100 %	-39 823	-94 435
S703 Holding AS	Eiendom	Oslo	30 000	100 %	-682 463	-1 782 058
Bratland Eiendom AS	Eiendom	Oslo	40 564 565	100 %	-730 903	-1 697 068
Gratitude Marbella SL	Eiendom	Spania	11 027 191	100 %	435 159	13 235 877
Ebbell Eiendom AS *)	Eiendom	Oslo	24 770 988	65 %	1 233 827	15 892 348
E8 Holding AS	Eiendom	Oslo	404 116	60 %	12 980 296	5 175 415
Fahlstrøm Utvikling AS	Eiendom	Oslo	18 000	60 %	-159 889	-237 161
Libelula Studio AS	Handel	Oslo	15 300	51 %	-207 569	-2 413 049
Gaustadbekken AS	Eiendom	Oslo	54 900 000	50 %	7 558 502	125 129 309
F11 Holding AS	Eiendom	Oslo	10 000	25 %	-300 501	758 711
			<u>131 876 388</u>			

\*) Tallene for 2022 er pr. i dag ikke klare. Opplyste tall gjelder 2021.

Mottatte utbytter fra datter- og tilknyttede selskaper utgjør i 2022 totalt kr 10 200 000, mens netto tap ved realisasjon av datter- og tilknyttede selskaper utgjør kr 49 950.

Da konsernet samlet faller inn under regnskapslovens definisjon av små foretak er konsernregnskap ikke utarbeidet.

Med unntak av enkelte rentefrie interne lån er alle konserntransaksjoner med resultateffekt gjennomført med markedsmessige betingelser.

Det er i 2022 ikke foretatt nedskrivninger av aksjepostene. Balanseført verdi på aksjer i datter- og tilknyttede selskaper korrigeres løpende ved utdelinger og ytelse av konsernbidrag i henhold til regnskapslovens bestemmelser.

#### NOTE 5 - SKATTEKOSTNAD

Årets inntektsgrunnlag:	2022	2021	Endring
Resultat før skatt	5 241 387	32 531 617	
Permanente og andre forskjeller	-7 430 745	-23 872 356	
Endring i midlertidige forskjeller	704 999	-13 571 061	
Fremførbart skattemessig underskudd	0	4 911 800	
Skattemessig inntekt	<u>-1 484 359</u>	<u>0</u>	

#### Årets skattekostnad består av :

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skattefordel	-1 009 659	2 188 272
Netto skattekostnad	<u>-1 009 659</u>	<u>2 188 272</u>

#### Utsatt skattefordel:

Netto grunnlag	-18 042 085	-13 452 727	-4 589 358
Utsatt skattefordel - bokført	-3 969 259	-2 959 600	-1 009 659
Skattesats	22 %	22 %	

Utligning av midlertidige forskjeller er gjennomført ved beregningen over.

Utsatt skattefordel forventes å kunne utnyttes på sikt og er av denne grunn balanseført.

Ulnica AS



## Ulnica AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### NOTE 6 – LANGSIKTIG LÅN TIL DATTERSELSKAP

Selskapet har ytt et lån til datterselskapet Drammensveien Eiendom AS med pålydende verdi per 31.12.22 på kr 8 210 104. Tidligere års nedskrivning utgjør kr 3 700 000 og årets inntektsførte renter utgjør kr 233 574.

#### NOTE 7 – INVESTERINGER I ØVRIGE AKSJER

Investeringen består av en 9 % eierandel i Prime Property II AS. Balanseført verdi tilsvarer kostpris.

#### NOTE 8 – KORTSIKTIG MELLOMVÆRENDE I KONSERN

Selskap	Fordring	Gjeld
Ebbell Eiendom AS	4 917 171	-
Ebell Property SL	7 488 000	-
Bratland Eiendom AS	11 549 525	-
Nordengveien 45 AS	51 757	-
M12 Holding AS	75 537	-
ESV Næring Holding AS	-	6 646 466
Gratitude Marbella SL	45 662 326	-
E8 Holding AS	-	5 558 279
S703 Holding AS	-	6 661 711
Fahlstrøm Utvikling AS	1 124 637	-
Sørkedalen Eiendom AS	4 975 653	-
<b>Sum</b>	<b>75 844 606</b>	<b>18 866 456</b>

Det er foretatt valutarelatert nedjustering av fordringer i utenlandsvaluta med totalt kr 692 000. Øvrig kortsiktig mellomværende er vurdert til pålydende verdi.

#### NOTE 9 – ANDRE INVESTERINGER

Investeringen består av en 100 % eierandel i Falsens gate 22 Borettslag. Balanseført verdi tilsvarer kostpris.

#### NOTE 10 – ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE, EGENKAPITAL M.V.

<i>Selskapet har følgende aksjonærer:</i>	Antall aksjer:	Eierandel:	Tillitsverv/rolle i selskapet:
Bjarne Gjerstrøm Samuelsen	100	100 %	Styrets leder/ Daglig leder

Aksjenes pålydende er kr 1 000.

<i>Årets endringer i egenkapitalen:</i>	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	117 710 573	<b>117 810 573</b>
Tilleggsutbytte	-	-2 000 000	
Avsatt konsernbidrag/ utbytte	-	-12 000 000	
Årets resultat	-	6 251 046	
Egenkapital 31.12	100 000	109 961 618	<b>110 061 618</b>

Ulnica AS



## Ulnica AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### NOTE 11 – LANGSIKTIG GJELD/ PANTSTILLELSER/ GARANTIER

Langsiktig gjeld består av 10 forskjellige lån i NOK, herav 8 lån til kredittinstitusjoner, samt 2 lån til samarbeidspartner. Lån refinansieres løpende og sikres med pant i selskapets eiendeler, samt sikkerhetsstillelse fra aksjonær ved behov. Selskapet har kausjonsansvar pålydende kr 42 500 000 for lån opptatt i datter- og tilknyttede selskaper.

#### NOTE 12 – SPESIFIKASJON AV ANNEN KORTSIKTIG GJELD

<i>I posten inngår følgende:</i>	2022
Forskudd salg eiendom	22 157 642
Påløpne renter	1 111 681
Skyldige feriepenger	72 000
Annen kortsiktig gjeld	157 184
<b>Sum</b>	<b>23 498 507</b>

Ulnica AS