



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 440 876
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVEN EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jens Peter Harbak
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.08.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	24 198	54 369
Sum kostnader		24 198	54 369
Driftsresultat		-24 198	-54 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	18
Sum finansinntekter		1	18
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		8 500 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	8 239 587	6 277 069
Annen rentekostnad			1 660
Sum finanskostnader		16 739 587	6 278 729
Netto finans		-16 739 586	-6 278 711
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 763 784	-6 333 079
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 763 784	-6 333 079
Årsresultat	3	-16 763 784	-6 333 079
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 763 784	-6 333 079
Totalresultat		-16 763 784	-6 333 079
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-16 763 784	-3 562 918
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital			-2 770 161
Sum overføringer og disponeringer		-16 763 784	-6 333 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	207 032 517	215 532 517
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		207 032 517	215 532 517
Sum anleggsmidler		207 032 517	215 532 517
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2		
Konsernfordringer	2		
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		377	476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377	476
Sum omløpsmidler		377	476
SUM EIENDELER		207 032 894	215 532 993

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	3, 4	36 000 000	36 000 000
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		36 000 000	36 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	20 326 702	3 562 918
Sum opptjent egenkapital		-20 326 702	-3 562 918
Sum egenkapital		15 673 298	32 437 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	191 359 596	183 095 911
Sum annen langsiktig gjeld		191 359 596	183 095 911
Sum langsiktig gjeld		191 359 596	183 095 911
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2		
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum gjeld		191 359 596	183 095 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 032 894	215 532 993



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 874024

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 440 876
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVEN EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jens Peter Harbak
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.08.2021

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.10.2021

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: 993 440 876
ULVEN EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	24 198	54 369
Sum kostnader		24 198	54 369
Driftsresultat		-24 198	-54 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	18
Sum finansinntekter		1	18
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		8 500 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	8 239 587	6 277 069
Annen rentekostnad			1 660
Sum finanskostnader		16 739 587	6 278 729
Netto finans		-16 739 586	-6 278 711
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 763 784	-6 333 079
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 763 784	-6 333 079
Årsresultat	3	-16 763 784	-6 333 079
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 763 784	-6 333 079
Totalresultat		-16 763 784	-6 333 079
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-16 763 784	-3 562 918
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital			-2 770 161
Sum overføringer og disponeringer		-16 763 784	-6 333 079



Organisasjonsnr: 993 440 876
ULVEN EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1 207 032 517 215 532 517

Investering i annet

foretak i samme konsern 1

Lån til foretak i samme

konsern 2

Sum finansielle anleggsmidler 207 032 517 215 532 517

Sum anleggsmidler 207 032 517 215 532 517

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2

Konsernfordringer 2

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 1

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 377 476

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende** 377 476

Sum omløpsmidler 377 476

SUM EIENDELER 207 032 894 215 532 993

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 4 36 000 000 36 000 000

Annen innskutt egenkapital 3

Sum innskutt egenkapital 36 000 000 36 000 000

Opptjent egenkapital



Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	20 326 702	3 562 918
Sum opptjent egenkapital		-20 326 702	-3 562 918
Sum egenkapital		15 673 298	32 437 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	191 359 596	183 095 911
Sum annen langsiktig gjeld		191 359 596	183 095 911
Sum langsiktig gjeld		191 359 596	183 095 911
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2		
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum gjeld		191 359 596	183 095 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 032 894	215 532 993



Organisasjonsnr: 993 440 876
ULVEN EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



NITSCHKE

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00

E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Ulven Eiendom Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven Eiendom Holding AS som viser et underskudd på kr. 16 763 784. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Ulven Eiendom Holding AS

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lysaker, 06. juli 2021

NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020 Ulven Eiendom Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 993 440 876



Resultatregnskap Ulven Eiendom Holding AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2020	2019
Annen driftskostnad	6	24 198	54 369
Sum driftskostnader		24 198	54 369
Driftsresultat		-24 198	-54 369
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1	18
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		8 500 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	8 239 587	6 277 069
Annen rentekostnad		0	1 660
Resultat av finansposter		-16 739 586	-6 278 711
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 763 784	-6 333 079
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Ordinært resultat		-16 763 784	-6 333 079
Årsresultat	3	-16 763 784	-6 333 079
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		16 763 784	3 562 918
Overført fra annen egenkapital		0	2 770 161
Sum overføringer		-16 763 784	-6 333 079



Balanse
Ulven Eiendom Holding AS

EIENDELER	NOTE	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	1	207 032 517	215 532 517
Sum finansielle anleggsmidler		207 032 517	215 532 517
Sum anleggsmidler		207 032 517	215 532 517
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		377	476
Sum omløpsmidler		377	476
Sum eiendeler		207 032 894	215 532 993



Balanse Ulven Eiendom Holding AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 4	36 000 000	36 000 000
Sum innskutt egenkapital		36 000 000	36 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	3	-20 326 702	-3 562 918
Sum opptjent egenkapital		-20 326 702	-3 562 918
Sum egenkapital		15 673 298	32 437 082
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	2	191 359 596	183 095 911
Sum annen langsiktig gjeld		191 359 596	183 095 911
Sum gjeld		191 359 596	183 095 911
Sum egenkapital og gjeld		207 032 894	215 532 993

06.07.2021
Styret i Ulven Eiendom Holding AS

Jens Peter Harbak
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

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 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden. Det er foretatt nedskrivning i en av aksjepostene i regnskapsåret, gjensstående bokført verdi aksjer i døtre pr. 31.12. kan forsvares utfra merverdier i eiendommer som er bokført i datterselskapene.

	FORRETNINGS- KONTOR	EIER-/ STEMME ANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100 %)	BALANSEFØRT VERDI
DATTERSELSKAP					
SEV 2 AS	Norge, Oslo	100%	12 891 989	1 363 675	127 000 000
SEV 4 AS	Norge, Oslo	100%	943 969	771 352	61 532 517
SEV 6 AS	Norge, Oslo	100%	-4 179 447	-2 469 319	18 500 000
Balanseført verdi 31.12.2020					207 032 517

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KORTSIKTIG FORDRING		LANGSIKTIG FORDRING	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	KORTSIKTIG GJELD		LANGSIKTIG GJELD	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	191 359 596	183 095 911
Sum	0	0	191 359 596	183 095 911

Konsernmellomværende renteberegnes med 4,5% pa og det er ikke avtalt forfallstidspunkt. .



Note 3 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	UDEKKET TAP	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2020	36 000 000	-3 562 918	32 437 082
Årets resultat	0	-16 763 784	-16 763 784
Egenkapital 31.12.2020	36 000 000	-20 326 702	15 673 298

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 36 000 000 består av 36 000 aksjer à kr. 1 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet FORTUNA ESTATE AS med forretningsadresse Selma Ellefsens vei 6,0581 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Ulven Eiendom Holding AS fås utlevert.

Note 5 Skatt

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

	2020	2019	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-22 852 937	-14 589 153	8 263 784
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	22 852 937	14 589 153	-8 263 784
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2020	2019
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-16 763 784	-6 333 079
Permanente forskjeller	8 500 000	0
Skattepliktig inntekt	-8 263 784	-6 333 079
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Selskapet har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om OTP.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2020	2019
Lovpålagt revisjon (eksl.mva)	15 400	14 900
Annen bistand (eksl.mva)	3 500	0
Sum	18 900	14 900



Note 7 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.