



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 823 216
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBOS ULVESETH KRONSTADPARKEN AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 19.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter		9 852 278	
Leieinntekter		156 342	528 933
Annen driftsinntekt			482 685
Sum inntekter		10 008 620	1 011 618
Kostnader			
Prosjektkostnader		-2 147 212	-5 926 422
Annen driftskostnad		187 499	434 056
Sum kostnader		-1 959 712	-5 492 366
Driftsresultat		11 968 333	6 503 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 243	98 129
Sum finansinntekter		32 243	98 129
Annen rentekostnad		7	108 850
Sum finanskostnader		7	108 850
Netto finans		32 236	-10 721
Ordinært resultat før skattekostnad		12 000 569	6 493 263
Skattekostnad	3	2 834 468	1 573 660
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 166 101	4 919 603
Årsresultat	4	9 166 101	4 919 603
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 166 101	4 919 603
Totalresultat		9 166 101	4 919 603
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		9 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		166 101	-15 080 397



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		9 166 101	4 919 603



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		1 126 214
Sum immaterielle eiendeler			1 126 214
Sum anleggsmidler		0	1 126 214
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning næringsareal			10 873 635
Sum varer			10 873 635
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			498 999
Sum fordringer			498 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	11 864 596	16 466 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 864 596	16 466 970
Sum omløpsmidler		11 864 596	27 839 604
SUM EIENDELER		11 864 596	28 965 818
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		166 101	3 323 814
Sum opptjent egenkapital		166 101	3 323 814



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	4	266 101	3 423 814
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 931	83 365
Betalbar skatt	3	1 708 254	289 485
Utbytte		9 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	888 311	5 169 154
Sum kortsiktig gjeld		11 598 495	25 542 004
Sum gjeld		11 598 495	25 542 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 864 596	28 965 818



Til generalforsamlingen i OBOS Ulveseth Kronstadparken AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OBOS Ulveseth Kronstadparken AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 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 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 internkontroll 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - OBOS Ulveseth Kronstadparken AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2020-04-17 11:12

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



RESULTATREGNSKAP

OBOS ULVESETH KRONSTADPARKEN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Prosjektinntekter		9 852 278	0
Leieinntekter		156 342	528 933
Annen driftsinntekt		0	482 685
Sum driftsinntekter		10 008 620	1 011 618
Prosjektkostnader		-2 147 212	-5 926 422
Annen driftskostnad		187 499	434 056
Sum driftskostnader		-1 959 712	-5 492 366
Driftsresultat		11 968 333	6 503 984
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		32 243	98 129
Annen rentekostnad		7	108 850
Resultat av finansposter		32 236	-10 721
Resultat før skattekostnad		12 000 569	6 493 263
Skattekostnad	3	2 834 468	1 573 660
Årsresultat	4	9 166 101	4 919 603
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		9 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		166 101	-15 080 397
Sum overføringer		9 166 101	4 919 603





BALANSE

OBOS ULVESETH KRONSTADPARKEN AS

EIENDELER	Note	2019	2018
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	0	1 126 214
Sum immaterielle eiendeler		0	1 126 214
Sum anleggsmidler		0	1 126 214
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Beholdning næringsareal		0	10 873 635
Sum varer		0	10 873 635
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	498 999
Sum fordringer		0	498 999
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	11 864 596	16 466 970
Sum omløpsmidler		11 864 596	27 839 604
Sum eiendeler		11 864 596	28 965 818

OBOS ULVESETH KRONSTADPARKEN AS

SIDE 2





BALANSE

OBOS ULVESETH KRONSTADPARKEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		166 101	3 323 814
Sum opptjent egenkapital		166 101	3 323 814
Sum egenkapital	4	266 101	3 423 814
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	1 931	83 365
Betalbar skatt	3	1 708 254	289 485
Utbytte		9 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	888 311	5 169 154
Sum kortsiktig gjeld		11 598 495	25 542 004
Sum gjeld		11 598 495	25 542 004
Sum egenkapital og gjeld		11 864 596	28 965 818

Bergen, 25.03.2020
Styret i Obos Ulveseth Kronstadparken AS

Even Jermstad
styreleder

Atle Ulveseth
styremedlem

Inger Kristin Ulveseth
styremedlem

Jorunn Nerheim
styremedlem





Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

INNETKTS- OG KOSTNADSFØRING

Inntekter fra langsiktige tilvirkningskontrakter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes basert på påløpte kostnader tillagt andel av dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad. 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 salgsværdi i prosjektkalkylen.

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å bli forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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.

Oppkjøpte tomter med tilhørende bygninger som er planlagt benyttet til boligformål balanseføres i sin helhet som tomt. Tomtene er vurdert til anskaffelseskost. Disse tomtene er en del av varekretsløpet og faller derfor inn under omløpsmidler.

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.

Note 2 - Lønnskostnader og godtgjørelse til daglig leder, styre 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 2019.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2019 fordeler seg slik:

	2019	2018
Revisjonshonorar	15 000	54 875
Sum	15 000	54 875





Note 3 - Skatt

	2019	2018
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 708 254	289 485
Endring i utsatt skattefordel	1 126 214	1 284 175
Skattekostnad ordinært resultat	2 834 468	1 573 660
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	12 000 569	6 493 263
Permanente forskjeller	7	126 168
Endring i midlertidige forskjeller	-4 235 785	-5 360 800
Skattepliktig inntekt	7 764 791	1 258 631
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 708 254	289 485
Sum betalbar skatt i balansen	1 708 254	289 485

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

	2019	2018	Endring
Avsetninger mv	-883 369	-5 119 154	-4 235 785
Sum	-883 369	-5 119 154	-4 235 785
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	883 369	0	-883 369
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-5 119 154	-5 119 154
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-1 126 214	-1 126 214

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

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2019	100 000	3 323 814	3 423 814
Årets resultat		9 166 101	9 166 101
Tilleggsutbytte		-3 323 814	-3 323 814
Utbytte		-9 000 000	-9 000 000
Pr. 31.12.2019	100 000	166 101	266 101

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.





Note 5 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Obos Ulveseth Kronstadparken AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Sum			100 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærene i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS	50	50	50
OBOS NYE HJEM AS	50	50	50
Totalt antall aksjer	100	100	100

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld utgjør hovedsaklig avsetning etter god regnskapsskikk for fremtidige forpliktelser knyttet til selskapets oppføring av boligbygg.

Note 7 - Mellomværende med nærstående

Leverandørgjeld	2019	2018
OBOS BBL	1 931	53 906
Sum	1 931	53 906

Note 8 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2019.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557428014781

Dokument

2019 Årsregnskap Obos Ulveseth Kronstadparken AS
25.03
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2020-03-25 18:51:54 CET (+0100) av Anett Bang
Melchior (ABM)
Ferdigstilt den 2020-03-31 16:19:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anett Bang Melchior (ABM)
9142 OBOS Konsernøkonomi
Organisasjonsnr. 937052766
anett.bang.melchior@obos.no
+4799624495

Signerende parter

Atle Ulveseth (AU)
aulveseth@ulveseth.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ulveseth, Atle"
Signert 2020-03-31 11:39:40 CEST (+0200)

Inger Kristin Ulveseth (IKU)
inger.kristin.ulveseth@ulveseth.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ulveseth, Inger Kristin"
Signert 2020-03-31 16:19:11 CEST (+0200)

Even Jermstad (EJ)
even.jermstad@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Jermstad, Even"
Signert 2020-03-25 18:55:21 CET (+0100)

Jorunn Nerheim (JN)
jorunn.nerheim@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Nerheim, Jorunn"
Signert 2020-03-31 14:38:17 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

