



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 614 898  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULRIX EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Regine Normanns vei 22A  
8475 STRAUMSJØEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Hålon Ulriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 31.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		15 205 976	15 657 169
Annen driftsinntekt		18 206 612	1 558 305
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 412 589</b>	<b>17 215 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		349 691	64 156
Lønnskostnad	2	2 636 365	2 710 259
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 192 431	2 004 744
Annen driftskostnad	2	9 045 011	7 667 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 223 498</b>	<b>12 447 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 189 090</b>	<b>4 768 390</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		140 767	
Annen renteinntekt	4	1 051 368	1 360
Annen finansinntekt	4		-35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 192 135</b>	<b>1 325</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		58 685	
Annen rentekostnad	4	8 948 728	5 900 582
Annen finanskostnad	4		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 007 413</b>	<b>5 900 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 815 278</b>	<b>-5 899 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 373 813</b>	<b>-1 130 868</b>
Skattekostnad på resultat	5	2 502 753	-247 888
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		7 871 060	
Overført fra annen egenkapital			-882 980
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	154 664 554	151 565 936
Maskiner og anlegg	3	2 211 903	2 917 521
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 7	<b>156 876 457</b>	<b>154 483 457</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	3 500 000	
Andre langsiktige fordringer		245 356	242 975
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 745 356</b>	<b>242 975</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 621 813</b>	<b>154 726 432</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>576 860</b>	<b>653 630</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	985 164	500 810
Andre kortsiktige fordringer		843 149	1 038 374
Krav på innbetaling av selskapskapital	8	5 327 000	5 327 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 155 313</b>	<b>6 866 185</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	10 863 028	7 838 917
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 863 028</b>	<b>7 838 917</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 595 201</b>	<b>15 358 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 217 014</b>	<b>170 085 164</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	5 000 010	5 000 010
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs		3 760 800	3 760 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 760 810</b>	<b>8 760 810</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	9 541 131	3 308 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 541 131</b>	<b>3 308 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>18 301 941</b>	<b>12 068 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	5 307 533	3 266 780
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 307 533</b>	<b>3 266 780</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	149 411 331	149 467 308
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>149 411 331</b>	<b>149 467 308</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 718 864</b>	<b>152 734 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	8	2 100 000	
Leverandørgjeld		1 592 486	3 972 531
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		101 027	139 085
Utbytte		1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 402 695	1 170 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 196 209</b>	<b>5 282 194</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>160 915 073</b>	<b>158 016 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 217 014</b>	<b>170 085 164</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7	149 411 331	149 467 308



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 491819

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 614 898  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULRIX EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Regine Normanns vei 22A  
8475 STRAUMSJØEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Hålon Ulriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 18.06.2024

---

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: 927 614 898  
ULRIX EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		15 205 976	15 657 169
Annen driftsinntekt		18 206 612	1 558 305
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 412 589</b>	<b>17 215 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		349 691	64 156
Lønnskostnad	2	2 636 365	2 710 259
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 192 431	2 004 744
Annen driftskostnad	2	9 045 011	7 667 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 223 498</b>	<b>12 447 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 189 090</b>	<b>4 768 390</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		140 767	
Annen renteinntekt	4	1 051 368	1 360
Annen finansinntekt	4		-35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 192 135</b>	<b>1 325</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		58 685	
Annen rentekostnad	4	8 948 728	5 900 582
Annen finanskostnad	4		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 007 413</b>	<b>5 900 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 815 278</b>	<b>-5 899 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	2 502 753	-247 888
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 000 000	



Avsatt til annen egenkapital	7 871 060	
Overført fra annen egenkapital		-882 980
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>



Organisasjonsnr: 927 614 898  
ULRIX EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3	154 664 554	151 565 936
Maskiner og anlegg	3	2 211 903	2 917 521
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 7</b>	<b>156 876 457</b>	<b>154 483 457</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	8	3 500 000	
Andre langsiktige fordringer		245 356	242 975
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 745 356</b>	<b>242 975</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 621 813</b>	<b>154 726 432</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		576 860	653 630
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	985 164	500 810
Andre kortsiktige fordringer		843 149	1 038 374
Krav på innbetaling av selskapskapital	8	5 327 000	5 327 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 155 313</b>	<b>6 866 185</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	10	10 863 028	7 838 917
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 863 028</b>	<b>7 838 917</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 595 201</b>	<b>15 358 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 217 014</b>	<b>170 085 164</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	5 000 010	5 000 010
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs		3 760 800	3 760 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 760 810</b>	<b>8 760 810</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	9 541 131	3 308 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 541 131</b>	<b>3 308 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>18 301 941</b>	<b>12 068 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	5 307 533	3 266 780
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>5 307 533</b>	<b>3 266 780</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	149 411 331	149 467 308
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>149 411 331</b>	<b>149 467 308</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 718 864</b>	<b>152 734 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	8	2 100 000	
Leverandørgjeld		1 592 486	3 972 531
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		101 027	139 085
Utbytte		1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 402 695	1 170 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 196 209</b>	<b>5 282 194</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>160 915 073</b>	<b>158 016 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 217 014</b>	<b>170 085 164</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7	149 411 331	149 467 308



Organisasjonsnr: 927 614 898  
ULRIX EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

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.



Bodø Revisjonskontor AS  
Foretaks- og revisjonsnummer: 988 902 527 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Statsautorisert revisor Are Bakkefjell  
Statsautorisert revisor Tom A. Svendsen  
www.borev.no

Til generalforsamlingen i Ullix Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ullix Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd kr 8 871 060. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som heilet 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



Bodø  Revisjonskontor

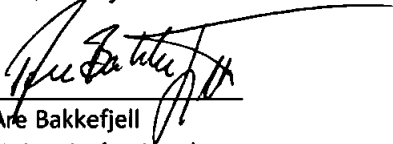
avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

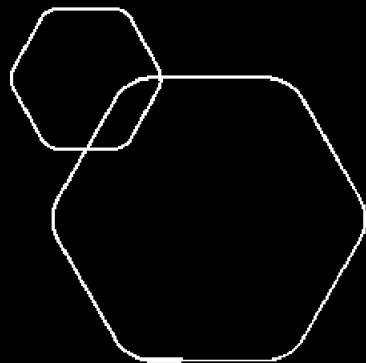
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bodø, 05.06.2024

Bodø Revisjonskontor AS

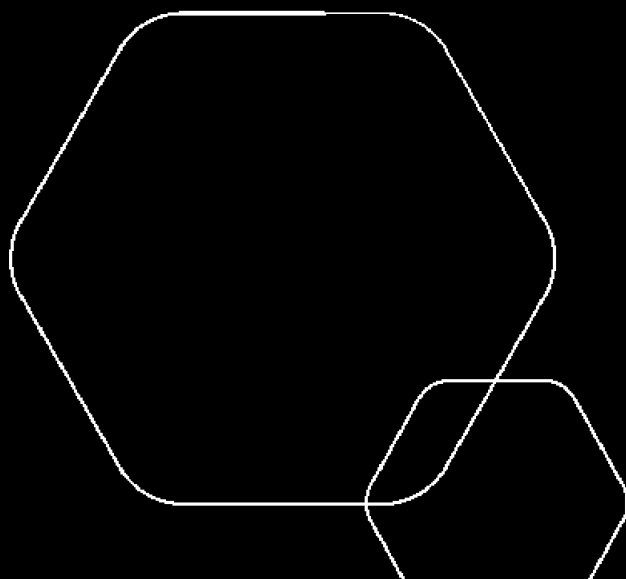


Are Bakkefjell  
statsautorisert revisor



**2023**  
**Ulrix Eiendom AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



Org.nr.: 927 614 898



### RESULTATREGNSKAP

#### ULRIX EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		15 205 976	15 657 169
Annen driftsinntekt		18 206 612	1 558 305
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>33 412 589</b>	<b>17 215 475</b>
Varekostnad		349 691	64 156
Lønnskostnad	2	2 636 365	2 710 259
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 192 431	2 004 744
Annen driftskostnad	2	9 045 011	7 667 925
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 223 498</b>	<b>12 447 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 189 090</b>	<b>4 768 390</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		140 767	0
Annen renteinntekt	4	1 051 368	1 360
Annen finansinntekt	4	0	-35
Rentekostnad til foretak i samme konsern		58 685	0
Annen rentekostnad	4	8 948 728	5 900 582
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-7 815 278</b>	<b>-5 899 257</b>
Resultat før skattekostnad		11 373 813	-1 130 868
Skattekostnad på resultat	5	2 502 753	-247 888
<b>Resultat</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		1 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		7 871 060	0
Overført fra annen egenkapital		0	882 980
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 871 060</b>	<b>-882 980</b>



### BALANSE

#### ULRIX EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	154 664 554	151 565 936
Maskiner og anlegg	3	2 211 903	2 917 521
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 7</b>	<b>156 876 457</b>	<b>154 483 457</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	3 500 000	0
Andre langsiktige fordringer		245 356	242 975
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 745 356</b>	<b>242 975</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 621 813</b>	<b>154 726 432</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		576 860	653 630
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	9	985 164	500 810
Andre kortsiktige fordringer		843 149	1 038 374
Fordring på konsernselskap	8	5 327 000	5 327 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 155 313</b>	<b>6 866 185</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	10 863 028	7 838 917
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 595 201</b>	<b>15 358 732</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>179 217 014</b>	<b>170 085 164</b>



## BALANSE

### ULRIX EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	5 000 010	5 000 010
Overkurs		3 760 800	3 760 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 760 810</b>	<b>8 760 810</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	12	9 541 131	3 308 072
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 541 131</b>	<b>3 308 072</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>18 301 941</b>	<b>12 068 882</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	5	5 307 533	3 266 780
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>5 307 533</b>	<b>3 266 780</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	149 411 331	149 467 308
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>149 411 331</b>	<b>149 467 308</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til konsernselskaper	8	2 100 000	0
Leverandørgjeld		1 592 486	3 972 531
Skyldig offentlige avgifter		101 027	139 085
Utbytte		1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 402 695	1 170 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 196 209</b>	<b>5 282 194</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>160 915 073</b>	<b>158 016 282</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>179 217 014</b>	<b>170 085 164</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>7</b>	<b>149 411 331</b>	<b>149 467 308</b>

Straumsgjøen, 09.04.2024  
Styret i Ulixir Eiendom AS

---

Hålon Ulriksen  
Styreleder/daglig leder



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk.

### 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.

### 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.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	2 416 946	2 456 851
Arbeidsgiveravgift	155 020	131 360
Pensjonskostnader	52 593	49 037
Andre ytelser	11 807	73 011
<b>Sum</b>	<b>2 636 365</b>	<b>2 710 259</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 3 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 318 117	0
Pensjonskostnader	26 296	0
<b>Sum</b>	<b>1 344 413</b>	<b>0</b>

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 66 412 ekskl. mva. Det er ikke betalt honorar for andre tjenester.

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner/utstyr og transportmidler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	163 296 461	3 382 072	166 678 533
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	20 079 656	1 617 324	21 696 980
- Avgang i året	16 701 148	2 253 658	18 954 807
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>166 674 968</b>	<b>2 745 737</b>	<b>169 420 706</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	8 960 414	533 835	9 494 249
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	3 050 000		3 050 000
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	12 010 414	533 835	12 544 249
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>154 664 554</b>	<b>2 211 903</b>	<b>156 876 457</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 734 114	458 317	2 192 431
Økonomisk levetid	0-80 år	0-10 år	



## Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2023	2022
<b>Finansinntekter</b>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	140 767	0
Annen renteinntekt	1 051 368	1 360
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>1 192 135</b>	<b>1 360</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	58 685	0
Annen rentekostnad	8 948 728	5 900 582
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>9 007 413</b>	<b>5 900 582</b>

## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	462 000	0
Endring i utsatt skatt	2 040 753	-247 888
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 502 753</b>	<b>-247 888</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 373 813	-1 130 868
Permanente forskjeller	2 338	4 800
Endring i midlertidige forskjeller	-6 917 769	-220 260
Avgitt konsernbidrag	-2 100 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 358 381	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>-1 346 327</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	462 000	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-462 000	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 405 595	11 773 002	-632 594
Gevinst – og tapskonto	11 719 556	5 434 380	-6 285 176
<b>Sum</b>	<b>24 125 151</b>	<b>17 207 381</b>	<b>-6 917 769</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 358 379	-2 358 379
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>24 125 151</b>	<b>14 849 003</b>	<b>-9 276 148</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>5 307 533</b>	<b>3 266 781</b>	<b>-2 040 753</b>



### Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	5 000 010	3 760 800	3 308 072	12 068 882
<b>Pr. 01.01.2023</b>	<b>5 000 010</b>	<b>3 760 800</b>	<b>3 308 072</b>	<b>12 068 882</b>
Årets overskudd			8 871 060	8 871 060
Avsatt utbytte			-1 000 000	-1 000 000
Konsernbidrag avgitt			-1 638 000	-1 638 000
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>5 000 010</b>	<b>3 760 800</b>	<b>9 541 131</b>	<b>18 301 941</b>

### Note 7 Langsiktig pantegjeld

	31.12.2023	31.12.2022
Gjennomsnittlig rentesats for året	6,00%	3,90%
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	149 411 331	149 467 308
<b>Sum</b>	<b>149 411 331</b>	<b>149 467 308</b>
<b>Pantegjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>111 892 931</b>	<b>118 668 260</b>
<b>Regnskapsført verdi eiendeler stille som sikkerhet:</b>		
Faste eiendommer	154 664 554	151 565 936
Driftstilbehør	2 211 903	2 917 521
Varelager	576 860	653 630
Kundefordringer	985 164	502 810
<b>Sum</b>	<b>158 438 481</b>	<b>155 639 897</b>

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	3 500 000	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 327 000	5 326 993
<b>Sum</b>	<b>8 827 000</b>	<b>5 326 993</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 100 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 100 000</b>	<b>0</b>

### Note 9 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	985 164	500 810
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>985 164</b>	<b>500 810</b>
Realiserte tap	25 480	33 229
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>25 480</b>	<b>33 229</b>



## Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 93 188.

## Note 11 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I ULRIX EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	166 667,0	5 000 010
<b>Sum</b>	<b>30</b>		<b>5 000 010</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ulrix Invest AS	30	100,0	100,0

## Note 12 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 8 871 060 etter skatt, mot kr. -882 980 i 2022. Soliditeten og likviditeten er og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.