



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 582 560  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Leirvikflaten 23  
5179 GODVIK

### 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: Atle Ulveseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 11.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av eiendommer og leiligheter			760 000
Leieinntekter		26 194 919	22 935 175
Gevinst salg av driftsmidler		219 056	16 424 440
Andre inntekter		1 512 988	-178 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 926 963</b>	<b>39 941 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-292 307	49 406
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 747 706	4 202 100
Annen driftskostnad		4 454 292	3 228 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 909 691</b>	<b>7 480 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 017 272</b>	<b>32 461 114</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 022 439	2 607 834
Inntekt å investering i tilknyttet selskap	2	64 481 570	24 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 456 940	932 666
Annen renteinntekt		1 457 563	153 065
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 418 512</b>	<b>28 193 565</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		255 590	
Annen rentekostnad		5 724 570	2 650 047
Annen finanskostnad		333 008	1 243 217
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 313 168</b>	<b>3 893 264</b>
<b>Netto finans</b>		<b>62 105 344</b>	<b>24 300 301</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>80 122 616</b>	<b>56 761 415</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 960 112	6 959 890
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>76 162 504</b>	<b>49 801 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>76 162 504</b>	<b>49 801 525</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	
Tilleggsutbytte			30 000 000
Avgitt konsernbidrag		78 994	4 045 626
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 083 510	15 755 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>76 162 504</b>	<b>49 801 526</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	1,4	22 219 775	29 590 045
Bygg og anlegg	1,4	146 930 451	160 809 111
Maskiner og anlegg	1	32 071 928	30 625 664
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>201 222 154</b>	<b>221 024 820</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	160 409 313	161 427 663
Lån til foretak i samme konsern	5	46 185 663	48 902 175
Investeringer i tilknyttet selskap	2	36 793 910	36 793 910
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	6 000 000	4 000 000
Andre fordringer		41 047	47 888
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>249 429 933</b>	<b>251 171 636</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>450 652 087</b>	<b>472 196 456</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Egne prosjekter	4,6	96 748 577	129 164 466
<b>Sum varer</b>		<b>96 748 577</b>	<b>129 164 466</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	5 016 724	1 412 458
Andre fordringer	4,5	37 788 293	638 864
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 805 017</b>	<b>2 051 322</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 512 003	31 421 415
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>119 512 003</b>	<b>31 421 415</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>259 065 597</b>	<b>162 637 203</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>709 717 684</b>	<b>634 833 659</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	2 105 400	2 448 000
Overkurs	8	267 726 268	305 921 245
Annen innskutt egenkapital	8	-10 570	-10 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>269 821 098</b>	<b>308 358 675</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	148 787 708	104 118 478
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>148 787 708</b>	<b>104 118 478</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>418 608 806</b>	<b>412 477 153</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	9 982 220	9 862 894
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 982 220</b>	<b>9 862 894</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	177 962 500	159 875 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>177 962 500</b>	<b>159 875 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>187 944 720</b>	<b>169 737 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	69 117 695	15 135 290
Betalbar skatt	3	3 233 856	1 642 173
Skyldige offentlige avgifter		850 367	-274 728
Utbytte		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	5	19 962 240	36 115 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 164 158</b>	<b>52 618 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>291 108 878</b>	<b>222 356 505</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>709 717 684</b>	<b>634 833 658</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599834

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 582 560  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Leirvikflaten 23  
5179 GODVIK

#### 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: Atle Ulveseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### 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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av eiendommer og leiligheter			760 000
Leieinntekter		26 194 919	22 935 175
Gevinst salg av driftsmidler		219 056	16 424 440
Andre inntekter		1 512 988	-178 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 926 963</b>	<b>39 941 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-292 307	49 406
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 747 706	4 202 100
Annen driftskostnad		4 454 292	3 228 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 909 691</b>	<b>7 480 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 017 272</b>	<b>32 461 114</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 022 439	2 607 834
Inntekt å investering i tilknyttet selskap	2	64 481 570	24 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 456 940	932 666
Annen renteinntekt		1 457 563	153 065
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 418 512</b>	<b>28 193 565</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		255 590	
Annen rentekostnad		5 724 570	2 650 047
Annen finanskostnad		333 008	1 243 217
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 313 168</b>	<b>3 893 264</b>
<b>Netto finans</b>		<b>62 105 344</b>	<b>24 300 301</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>80 122 616</b>	<b>56 761 415</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 960 112	6 959 890
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>76 162 504</b>	<b>49 801 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>76 162 504</b>	<b>49 801 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte	10 000 000	
Tilleggsutbytte		30 000 000
Avgitt konsernbidrag	78 994	4 045 626
Overføringer til/fra annen egenkapital	66 083 510	15 755 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>76 162 504</b>	<b>49 801 526</b>



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter og annen fast eiendom	1, 4	22 219 775	29 590 045
Bygg og anlegg	1, 4	146 930 451	160 809 111
Maskiner og anlegg	1	32 071 928	30 625 664
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>201 222 154</b>	<b>221 024 820</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	160 409 313	161 427 663
Lån til foretak i samme konsern	5	46 185 663	48 902 175
Investeringer i tilknyttet selskap	2	36 793 910	36 793 910
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	6 000 000	4 000 000
Andre fordringer		41 047	47 888
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>249 429 933</b>	<b>251 171 636</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>450 652 087</b>	<b>472 196 456</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Egne prosjekter	4, 6	96 748 577	129 164 466
<b>Sum varer</b>		<b>96 748 577</b>	<b>129 164 466</b>

##### Fordringer

Kundefordringer	5	5 016 724	1 412 458
Andre fordringer	4, 5	37 788 293	638 864
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 805 017</b>	<b>2 051 322</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 512 003	31 421 415
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>119 512 003</b>	<b>31 421 415</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>259 065 597</b>	<b>162 637 203</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>709 717 684</b>	<b>634 833 659</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	2 105 400	2 448 000
Overkurs	8	267 726 268	305 921 245
Annen innskutt egenkapital	8	-10 570	-10 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>269 821 098</b>	<b>308 358 675</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	148 787 708	104 118 478
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>148 787 708</b>	<b>104 118 478</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>418 608 806</b>	<b>412 477 153</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	9 982 220	9 862 894
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>9 982 220</b>	<b>9 862 894</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	177 962 500	159 875 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>177 962 500</b>	<b>159 875 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>187 944 720</b>	<b>169 737 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	69 117 695	15 135 290
Betalbar skatt	3	3 233 856	1 642 173
Skyldige offentlige avgifter		850 367	-274 728
Utbytte		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	5	19 962 240	36 115 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 164 158</b>	<b>52 618 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>291 108 878</b>	<b>222 356 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>709 717 684</b>	<b>634 833 658</b>



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg, anlegg mv	Maskiner	Leiligheter og boligeiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	29 590 045	186 038 315	34 575 664	11 859 000	262 063 024
Tilgang	0	2 852 245	987 292	0	3 839 537
Avgang fisjon	7 370 270	10 424 227	0	0	17 794 497
Avgang	0	0	0	100 000	100 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	22 219 775	178 466 333	35 562 956	11 759 000	248 008 064
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	40 660 282	6 125 628	0	46 785 910
Bokført verdi 31.12.2022	22 219 775	137 806 051	29 437 328	11 759 000	201 222 154
Årets avskrivninger	0	3 572 078	2 175 628	0	5 747 706
Økonomisk levetid	Ubegrenset	25-100 år	10 år	Ubegrenset	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		

## Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet har eierandel i følgende datterselskap:	Forretningskontor:	Eierandel/ stemmerett	Kostpris
Straume Næringspark AS	Øygarden	100 %	5 610 442
Straume N AS	Øygarden	100 %	12 052 079
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	Øygarden	95 %	23 083 688
Bjørnsonsgaten Næring AS	Bergen	70 %	3 500 000
Vestnorsk Mørtel AS	Bergen	100 %	1 137 689
K23 Prosjekt A AS	Bergen	100 %	72 287 020
K23 Prosjekt B AS	Bergen	100 %	30 996 957
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	Bergen	100 %	7 400 000
Zinken AS	Øygarden	51,1 %	3 544 344
	<b>Balansført verdi:</b>	<b>Egenkapital 31.12.22</b>	<b>Årets resultat</b>
Straume Næringspark AS	5 610 442	20 025 143	1 133 888
Straume N AS	5 122 133	4 711 231	73 245
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	23 083 688	28 037 261	1 504 975
Bjørnsonsgaten Næring AS	3 500 000	10 533 144	1 273 755
Vestnorsk Mørtel AS	1 182 682	1 262 574	-46 746
K23 Prosjekt A AS	72 287 020	1 193 132	614 602
K23 Prosjekt B AS	31 749 058	50 001	-752 101
Zinken AS	3 544 344	10 345 942	2 080 760
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	7 400 000	498 875	398 333
Storelona AS	6 929 945	6 798 416	- 1 225

Det er i 2022 inntektsført utbytte på kr. 1 022 439 fra datterselskapet Zinken AS.  
I 2022 har selskapet solgt sine aksjer i Straume Næring 4 AS til en gevinst på kr 26 455 180.



Selskapet har eierandel i følgende tilknyttede selskap:	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Kostpris
Con-Form Bergen AS	Øygarden	40,00 %	192 000
PTA Eiendom AS	Øygarden	50,00 %	3 780 000
Fjell Utvikling AS	Øygarden	50,00 %	3 800 000
OBOS Ulveseth Krohnstadparken AS	Bergen	50,00 %	100 000
OBOS Ulveseth Straumsfjellet AS	Bergen	50,00 %	869 395
OBOS Ulveseth Utvikling AS	Bergen	50,00 %	28 052 514

  

	Balansført verdi	Egenkapital 31.12.22	Årets resultat
*)Con-Form Bergen AS	192 000	9 609 163	-4 662 027
*)PTA Eiendom AS	3 780 000	33 103 151	9 485 392
***)Fjell Utvikling AS	3 800 000	7 816 977	-15 600
OBOS Ulveseth Kronstadparken AS	100 000	347 053	273
OBOS Ulveseth Straumsfjellet AS	869 395	1 833 559	- 348 415
OBOS Ulveseth Utvikling AS	28 052 514	12 917 079	47 113 970

Det er i 2022 inntektsført utbytte på kr 38 000 000 fra tilknyttet selskap OBOS Ulveseth Utvikling AS. I tillegg er det avsatt utbytte på kr 18 000 000 i OBOS Ulveseth Utvikling til Brødrene Ulveseth Eiendom AS som ikke er inntektsført i 2022.

\*) Selskapet har ikke avlagt regnskap for 2022 enda, derav er tallene hentet fra urevidert regnskap 2022

\*\*\*) Selskapet har ikke avlagt regnskap for 2022 enda, derav er tallene hentet fra revidert regnskap 2021.

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 480 958	2 783 247
Endring i utsatt skatt	479 154	4 176 643
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 960 112</b>	<b>6 959 890</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	80 122 616	56 761 416
Permanente forskjeller	-62 219 043	-24 145 982
Endring i midlertidige forskjeller	-2 081 038	-19 964 312
Avgitt konsernbidrag	-1 123 190	-5 186 700
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>14 699 344</b>	<b>7 464 422</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 480 958	2 783 247
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-247 102	-1 141 074
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 233 856</b>	<b>1 642 173</b>

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	35 285 360	31 578 845	-3 706 516
Varebeholdning	-334 267	-334 267	1
Gevinst – og tapskonto	13 872 249	17 106 868	3 234 619
<b>Sum</b>	<b>48 823 342</b>	<b>48 351 446</b>	<b>-471 896</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-3 449 616	-4 027 500	-577 884
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>45 373 726</b>	<b>44 323 946</b>	<b>-1 049 780</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>9 982 220</b>	<b>9 751 268</b>	<b>-230 952</b>



## Note 4 Fordringer, langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	2022	2021
<b>Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt</b>		
Lån til foretak i samme konsern	46 185 663	48 902 175
Lån til tilknyttede selskaper	6 000 000	4 000 000
<b>Sum</b>	<b>52 185 663</b>	<b>52 902 175</b>

Lån til foretak i samme konsern er klassifisert som langsiktig fordring, da de er avdragsfrie i 10 år fra 20.12.2016. Lånet har dermed en langsiktig profil, og det forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Av lån til foretak i samme konsern utgjør kr 39 189 741 ansvarlige lån til følgende selskaper:

Selskapsnavn:	2022	2021
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	6 847 162	9 197 460
K23 Prosjekt A AS	3 473 085	3 637 494
K23 Prosjekt B AS	28 869 495	25 000 000
<b>Sum</b>	<b>39 189 741</b>	<b>37 834 954</b>

<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	144 962 500	129 375 000
Gjeld til konernselskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>144 962 500</b>	<b>129 375 000</b>

<b>Pantesikret gjeld mv</b>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	177 962 500	159 875 000
<b>Sum</b>	<b>177 962 500</b>	<b>159 875 000</b>

### Øvrige forpliktelser

Brødrene Ulveseth Eiendom AS har utover bokført gjeld et garantiansvar på totalt NOK 1 000 000. I tillegg kommer garantistillelse ovenfor datterselskaps bankforbindelse med inntil NOK 15 000 000.

<b>Balansførte verdier til eiendeler stilt som sikkerhet</b>	2022	2021
Tomter og annen fast eiendom	22 219 775	29 590 045
Bygg og anlegg	138 524 515	148 950 111
Egne Prosjekter	96 748 577	129 164 466
Investering i datterselskap	160 409 313	161 427 663
<b>Sum</b>	<b>417 902 180</b>	<b>469 132 286</b>

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Langsiktige fordringer</b>	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	46 185 663	48 902 175
Lån til tilknyttede selskaper *)	6 000 000	4 000 000
Andre fordringer	35 172 369	0
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>87 358 031</b>	<b>52 902 175</b>



<b>Kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	4 891 663	1 412 506
Andre kortsiktige fordringer	0	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>4 891 663</b>	<b>1 412 506</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	0	13 557 296
Annen kortsiktig gjeld	11 123 190	25 186 700
Annen gjeld	1 037 322	0
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>12 160 512</b>	<b>38 743 996</b>

\*) Av lån til tilknyttede selskaper utgjør NOK 4 000 000 ansvarlig lån til PTA Eiendom AS.

## Note 6 Egenregiprojekter

Alt arbeid med egne prosjekter er satt bort til entreprenørselskaper, og er bokført til anskaffelseskost.

## Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Selskapets aksjekapital er pr 31.12.2022 på NOK 2 105 400, bestående av 3 509 aksjer pålydende NOK 600. Selskapet har kun en aksjeklasse.

<b>Selskapets aksjonærer er som følger</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Ulveseth Eiendom Holding AS	3 509	100 %	100 %

I 2022 ble aksjekapitalen nedsatt med NOK 342 600 som følge av fisjon hvor 571 av selskapets aksjer ble innløst. Fisjonen innebærer at Brødrene Ulveseth Eiendom AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser fordeles på selskapet selv og de seks overtakende selskapene som stiftes ved fisjonen: Trollhaugen A AS, Trollhaugen B AS, Smålonane 30 AS, Ulvehiet AS, Idrettsvegen 103 C AS og Idrettsvegen 103 E AS.

## Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	2 448 000	305 921 245	-10 570	104 118 478	412 477 153
Endringer som følger av fisjon	-342 600	-38 194 977	0	-21 414 280	-59 951 857
Årets resultat				76 162 504	76 162 504
Utbytte				-10 000 000	-10 000 000
Konsernbidrag avgitt				-78 994	-78 994
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>2 105 400</b>	<b>267 726 268</b>	<b>-10 570</b>	<b>148 787 707</b>	<b>418 608 806</b>



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Brødrene Ulveseth Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brødrene Ulveseth Eiendom AS som 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 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 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

• Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Eivernum	Mo i Rana	Tromsø
Alla	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Utleivik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Perneco document key: K9NUO-TAVQL-T1LC61-F65E0-QD4Z2-SIH01



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapestimatene 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 30. juni 2023  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: K8NUO-TAVQL-TTC61-F65ED-QD4ZZ-51H01



## 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."

### Tom Rasmussen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-30 13:52:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K8NUO-TAVQL-T1C61-F65E0-QD4Z-51H01

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>