



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.06.2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		27 680 454	26 194 919
Gevinst salg av driftsmidler		967 000	219 056
Andre inntekter		2 274	1 512 988
Sum inntekter		28 649 728	27 926 962
Kostnader			
Varekostnad		790 636	-292 307
Avskrivning på driftsmidler	1	5 839 180	5 747 706
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		8 275 339	4 454 292
Sum kostnader		14 905 155	9 909 691
Driftsresultat		13 744 573	18 017 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 372 767	1 022 439
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2	2 155 443	64 481 570
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 695 893	1 456 940
Annen renteinntekt		2 537 852	1 457 563
Sum finansinntekter		10 761 954	68 418 513
Rentekostnad til foretak i samme konsern			255 590
Annen rentekostnad		10 590 395	5 724 570
Annen finanskostnad		3 593 975	333 008
Sum finanskostnader		14 184 370	6 313 168
Netto finans		-3 422 415	62 105 344
Ordinært resultat før skattekostnad		10 322 158	80 122 616
Skattekostnad på resultat	3	3 359 468	3 960 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 962 690	76 162 504
Årsresultat	4	6 962 690	76 162 504



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 962 690	76 162 504
Totalresultat		6 962 690	76 162 504
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)			78 994
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Konsernbidrag		-2 643 586	
Mottatt konsernbidrag (etter skatt)		-393 724	
Avsatt til annen egenkapital			66 083 510
Sum overføringer og disponeringer		6 962 690	76 162 504



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	1, 5	22 219 775	22 219 775
Bygg og anlegg	1, 5	143 517 294	146 930 451
Maskiner og anlegg	1	29 955 152	32 071 928
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1		
Sum varige driftsmidler		195 692 220	201 222 154
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	171 265 763	160 409 313
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	6	128 836 196	48 185 663
Investeringer i tilknyttet selskap	2	14 907 935	36 793 910
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		4 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	2, 7		
Andre fordringer		34 206	41 047
Sum finansielle anleggsmidler		315 044 100	249 429 933
Sum anleggsmidler		510 736 320	450 652 086
Omløpsmidler			
Varer			
Egne prosjekter	5, 8	97 378 516	96 748 577
Sum varer		97 378 516	96 748 577
Fordringer			
Kundefordringer	6	12 463 532	5 016 724
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	3 877 541	37 788 293
Sum fordringer		16 341 073	42 805 017
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2, 7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 368 626	119 512 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 368 626	119 512 003
Sum omløpsmidler		125 088 215	259 065 597
SUM EIENDELER		635 824 535	709 717 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (3 509 aksjer à kr 600)	4, 7	2 105 400	2 105 400
Overkurs	4	267 726 268	267 726 268
Annen innskutt egenkapital	4	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		269 821 098	269 821 098
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	146 094 245	148 787 708
Sum opptjent egenkapital		146 094 245	148 787 708
Sum egenkapital		415 915 343	418 608 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	11 077 113	9 982 220
Sum avsetninger for forpliktelser		11 077 113	9 982 220
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	168 362 500	177 962 500
Gjeld til aksjonær	5		
Sum annen langsiktig gjeld		168 362 500	177 962 500
Sum langsiktig gjeld		179 439 613	187 944 720



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	6 518 785	69 117 695
Betalbar skatt	3		3 233 856
Skyldige offentlige avgifter		274 397	850 367
Annen kortsiktig gjeld	6	33 676 398	29 962 240
Sum kortsiktig gjeld		40 469 579	103 164 157
Sum gjeld		219 909 192	291 108 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		635 824 536	709 717 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 612339

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.06.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 921 582 560
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		27 680 454	26 194 919
Gevinst salg av driftsmidler		967 000	219 056
Andre inntekter		2 274	1 512 988
Sum inntekter		28 649 728	27 926 962
Kostnader			
Varekostnad		790 636	-292 307
Avskrivning på driftsmidler 1		5 839 180	5 747 706
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 1	1	8 275 339	4 454 292
Annen driftskostnad			
Sum kostnader		14 905 155	9 909 691
Driftsresultat		13 744 573	18 017 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap 2	2	1 372 767	1 022 439
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern 2	2		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap 2	2	2 155 443	64 481 570
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 695 893	1 456 940
Annen renteinntekt		2 537 852	1 457 563
Sum finansinntekter		10 761 954	68 418 513
Rentekostnad til foretak i samme konsern			255 590
Annen rentekostnad		10 590 395	5 724 570
Annen finanskostnad		3 593 975	333 008
Sum finanskostnader		14 184 370	6 313 168
Netto finans		-3 422 415	62 105 344
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat 3	3	10 322 158	80 122 616
Skattekostnad på resultat		3 359 468	3 960 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 962 690	76 162 504
Årsresultat	4	6 962 690	76 162 504



Årsresultat etter minoritetsinteresser	6 962 690	76 162 504
Totalresultat	6 962 690	76 162 504
Overføringer og disponeringer		
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		78 994
Ordinært utbytte	10 000 000	10 000 000
Konsernbidrag	-2 643 586	
Mottatt konsernbidrag (etter skatt)	-393 724	
Avsatt til annen egenkapital		66 083 510
Sum overføringer og disponeringer	6 962 690	76 162 504



Organisasjonsnr: 921 582 560
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom			
	1, 5	22 219 775	22 219 775
Bygg og anlegg	1, 5	143 517 294	146 930 451
Maskiner og anlegg	1	29 955 152	32 071 928
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	1		
Sum varige driftsmidler		195 692 220	201 222 154
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	171 265 763	160 409 313
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	6	128 836 196	48 185 663
Investeringer i tilknyttet selskap	2	14 907 935	36 793 910
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		4 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	2, 7		
Andre fordringer		34 206	41 047
Sum finansielle anleggsmidler		315 044 100	249 429 933
Sum anleggsmidler		510 736 320	450 652 086
Omløpsmidler			
Varer			
Egne prosjekter	5, 8	97 378 516	96 748 577
Sum varer		97 378 516	96 748 577
Fordringer			
Kundefordringer	6	12 463 532	5 016 724
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	3 877 541	37 788 293
Sum fordringer		16 341 073	42 805 017
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2, 7		
Markedsbaserte aksjer	7		



Markedsbaserte obligasjoner 7

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**

Bankinnskudd, kontanter o. l.	11 368 626	119 512 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11 368 626	119 512 003
Sum omløpsmidler	125 088 215	259 065 597
SUM EIENDELER	635 824 535	709 717 683

**BALANSE - EGENKAPITAL OG
GJELD**

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (3 509 aksjer à kr 600)	4, 7	2 105 400	2 105 400
Overkurs	4	267 726 268	267 726 268
Annen innskutt egenkapital	4	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		269 821 098	269 821 098

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	146 094 245	148 787 708
Sum opptjent egenkapital		146 094 245	148 787 708

Sum egenkapital		415 915 343	418 608 806
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	11 077 113	9 982 220
Sum avsetninger for forpliktelser		11 077 113	9 982 220

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	168 362 500	177 962 500
Gjeld til aksjonær	5		
Sum annen langsiktig gjeld		168 362 500	177 962 500

Sum langsiktig gjeld		179 439 613	187 944 720
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	6	6 518 785	69 117 695
Betalbar skatt	3		3 233 856

Skyldige offentlige

avgifter		274 397	850 367
Annen kortsiktig gjeld	6	33 676 398	29 962 240
Sum kortsiktig gjeld		40 469 579	103 164 157

Sum gjeld		219 909 192	291 108 877
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		635 824 536	709 717 683
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 921 582 560
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



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

Telephone +47 45 40 40 63
Internet 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 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 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 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 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: QOSMH-0VH1A-EYEAN-WGDVD-SND2B-TV8X7



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 revisjonshandlinger 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 revisjonshandlinger 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

KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: QOSMHH-0VH1A-EYEAN-WGDVD-SND2B-TV8X7



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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 85.166.xxx.xxx

2024-06-30 20:03:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QOSMH-0VHTA-EYEAN-WGDVD-SNDZB-TV8X7

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>**. 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>



Årsregnskap 2023

Brødrene Ulveseth Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 582 560



Brødrene Ulveseth Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Leieinntekter	27 680 454	26 194 919
	Gevinst salg av driftsmidler	967 000	219 056
	Andre inntekter	2 274	1 512 988
	Sum driftsinntekter	28 649 728	27 926 962
	Varekostnad	790 636	-292 307
1	Avskrivning på driftsmidler	5 839 180	5 747 706
	Annen driftskostnad	8 275 339	4 454 292
	Sum driftskostnader	14 905 155	9 909 691
	Driftsresultat	13 744 573	18 017 271
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
2	Inntekt på investering i datterselskap	1 372 767	1 022 439
2	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2 155 443	64 481 570
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4 695 893	1 456 940
	Annen renteinntekt	2 537 852	1 457 563
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	255 590
	Annen rentekostnad	10 590 395	5 724 570
	Annen finanskostnad	3 593 975	333 008
	Resultat av finansposter	-3 422 415	62 105 344
	Ordinært resultat før skattekostnad	10 322 158	80 122 616
3	Skattekostnad på resultat	3 359 468	3 960 112
4	Årsresultat	6 962 690	76 162 504
	OVERFØRINGER		
	Mottatt konsernbidrag (etter skatt)	393 724	0
	Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	0	78 994
	Avsatt til annen egenkapital	0	66 083 510
	Overført fra annen egenkapital	2 643 586	0
	Foreslått utbytte	10 000 000	10 000 000
	Sum overføringer	6 962 690	76 162 504



Brødrene Ulveseth Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2023	2022
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
	Varige driftsmidler		
1, 5	Tomter og annen fast eiendom	22 219 775	22 219 775
1, 5	Bygg og anlegg	143 517 294	146 930 451
1	Maskiner og anlegg	29 955 152	32 071 928
	Sum varige driftsmidler	195 692 220	201 222 154
	Finansielle anleggsmidler		
2	Investeringer i datterselskap	171 265 763	160 409 313
6	Lån til foretak i samme konsern	128 836 196	48 185 663
2	Investeringer i tilknyttet selskap	14 907 935	36 793 910
6	Lån til tilknyttet selskap	0	4 000 000
	Andre fordringer	34 206	41 047
	Sum finansielle anleggsmidler	315 044 100	249 429 933
	Sum anleggsmidler	510 736 320	450 652 086
	Omløpsmidler		
	Prosjekter		
5, 8	Egne prosjekter	97 378 516	96 748 577
	Sum prosjekter	97 378 516	96 748 577
	Fordringer		
6	Kundefordringer	12 463 532	5 016 724
5, 6	Andre kortsiktige fordringer	3 877 541	37 788 293
	Sum fordringer	16 341 073	42 805 017
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11 368 626	119 512 003
	Sum omløpsmidler	125 088 215	259 065 597
	SUM EIENDELER	635 824 535	709 717 683



Brødrene Ulveseth Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

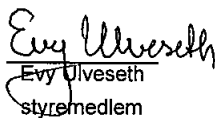
NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
4, 7	Aksjekapital (3 509 aksjer à kr 600)	2 105 400	2 105 400
4	Innskutt egenkapital	-10 570	-10 570
4	Overkurs	267 726 268	267 726 268
	Sum innskutt egenkapital	269 821 098	269 821 098
	Opptjent egenkapital		
4	Annen egenkapital	146 094 245	148 787 708
	Sum opptjent egenkapital	146 094 245	148 787 708
	Sum egenkapital	415 915 343	418 608 806
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
3	Utsatt skatt	11 077 113	9 982 220
	Sum avsetning for forpliktelser	11 077 113	9 982 220
	Annen langsiktig gjeld		
5	Gjeld til kredittinstitusjoner	168 362 500	177 962 500
	Sum annen langsiktig gjeld	168 362 500	177 962 500
	Kortsiktig gjeld		
6	Leverandørgjeld	6 518 785	69 117 695
3	Betalbar skatt	0	3 233 856
	Skyldige offentlige avgifter	274 397	850 367
6	Annen kortsiktig gjeld	33 676 398	29 962 240
	Sum kortsiktig gjeld	40 469 579	103 164 157
	Sum gjeld	219 909 192	291 108 877
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	635 824 536	709 717 683

Bergen, den 21/6-2024


Styret i Brødrene Ulveseth Eiendom AS



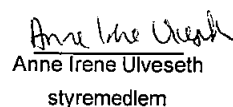
Atle Ulveseth
styreleder/daglig leder



Eivj Ulveseth
styremedlem



Inger Kristin Ulveseth
styremedlem



Anne Irene Ulveseth
styremedlem



Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggsmidler

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som er knyttet til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Varer og egenregiprojekter

Varer og egenregiprojekter er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper mv

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper mv er vurdert etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifall ikke er forbigående. Utdelinger fra datterselskaper (utbytte) inntektsføres i det år utbytte avsettes i datterselskapet. Utbytte fra tilknyttede selskaper inntektsføres i vedtaksåret.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Regnskapsprinsippene er ellers nærmere omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg, anlegg mv	Maskiner	Leiligheter og boligeiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	22 219 775	168 071 939	38 757 312	11 759 000	240 808 026
Tilgang	0	1 667 823	104 423	0	1 772 246
Avgang	0	0	0	1 463 000	1 463 000
Anskaffelseskost 31.12.2023	22 219 775	169 739 762	38 861 735	10 296 000	241 117 272
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	36 518 468	8 906 583	0	45 425 051
Bokført verdi 31.12.2023	22 219 775	133 221 294	29 955 152	10 296 000	195 692 221
Årets avskrivninger	0	3 723 580	2 115 600	0	5 839 180
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 %	1 182 683
K23 Prosjekt A AS	Bergen	100 %	72 287 020
K23 Prosjekt B AS	Bergen	100 %	33 637 684
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	Bergen	100 %	7 400 000
Zinken AS	Øygarden	51,1 %	3 544 344
Con-Form Bergen AS	Øygarden	91,00%	7 983 883
Sum			170 281 822
	Balansført verdi:	Egenkapital 31.12.23	Årets resultat
Straume Næringspark AS	5 610 442	19 868 817	246 182
Straume N AS	12 052 079	4 717 431	6 201
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	23 083 688	29 694 734	1 657 473
Bjørnsonsgaten Næring AS	3 500 000	10 498 937	1 365 794
Vestnorsk Mørtel AS	1 182 683	1 264 474	1 901
K23 Prosjekt A AS	72 287 020	1 193 132	604 738
K23 Prosjekt B AS	33 637 684	50 000	-1 888 627
Zinken AS	3 544 344	10 584 245	1 238 303
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	7 400 000	311 023	-187 852
Storelona AS	0	6 688 595	-46 309
*)Con-Form Bergen AS	7 983 883	6 648 037	-11 036 950
Sum	170 281 822		

I 2023 har selskapet kjøpt ytterligere 245 aksjer i Con-Form Bergen AS for totalt kr. 700 000.

*) Selskapet har ikke avlagt regnskap for 2023 enda, derav er tallene hentet fra urevidert regnskap 2023.



Selskapet har eierandel i følgende tilknyttede selskap:	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Kostpris
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 Straumfjellet AS	Bergen	50,00 %	869 395
OBOS Ulveseth Utvikling AS	Bergen	50,00 %	28 052 514
	Balansført verdi	Egenkapital 31.12.2023	Årets resultat
PTA Eiendom AS	3 780 000	31 431 848	2 328 698
Fjell Utvikling AS	3 800 000	7 782 402	-17 725
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS	869 395	1 651 871	-181 687
OBOS Ulveseth Utvikling AS	6 458 539	11 714 116	-1 202 963

I 2023 er OBOS Ulveseth Krohnstadparken AS avvirket, og sluttoppgjør på kr. 255 209 er utbetalt til Brødrene Ulveseth Eiendom AS.

Det er i 2023 inntektsført utbytte på kr 18 000 000 fra tilknyttet selskap OBOS Ulveseth Utvikling AS. På grunn av utdelingen er investeringen nedskrevet til Brødrene Ulveseth Eiendom AS sin andel av egenkapitalen i selskapet pr. 31.12.23.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 375 625	3 480 958
Endring i utsatt skatt	983 843	479 154
Skattekostnad ordinært resultat	3 359 468	3 960 112
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 322 158	80 122 616
Permanente forskjeller	1 438 532	-62 219 043
Endring i midlertidige forskjeller	-1 467 173	-2 081 038
Mottatt konsernbidrag	504 774	0
Avgitt konsernbidrag	-10 798 291	-1 123 190
Skattepliktig inntekt	1	14 699 344
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 962 565	3 480 958
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 375 624	-247 102
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	413 059	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 233 856

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	39 192 716	35 285 360	-3 907 355
Varebeholdning	0	-334 267	-334 267
Gevinst – og tapskonto	11 097 800	13 872 249	2 774 450
Sum	50 290 515	48 823 342	-1 467 173
Inntektsført avsatt utbytte	60 000	0	-60 000
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	-3 449 616	-3 449 616



Grunnlag for utsatt skatt	50 350 515	45 373 726	-4 976 789
Utsatt skatt (22 %)	11 077 113	9 982 220	-1 094 894

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 105 400	267 726 268	-10 570	148 787 708	418 608 806
Årets resultat				6 962 690	6 962 690
Utbytte				-10 000 000	-10 000 000
Konsernbidrag mottatt				393 724	393 724
Konsernbidrag avgitt				-49 877	-49 877
Pr 31.12.2023	2 105 400	267 726 268	-10 570	146 094 245	415 915 343

Note 5 Fordringer, langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	2023	2022
Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt		
Lån til foretak i samme konsern	128 836 196	46 185 663
Lån til tilknyttede selskaper	0	6 000 000
Sum	128 836 196	52 185 663

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 40 826 158 ansvarlige lån til følgende selskaper:

Selskapsnavn:	2023	2022
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	3 763 158	6 847 162
K23 Prosjekt A AS	2 875 260	3 473 085
K23 Prosjekt B AS	34 187 740	28 869 495
Sum	40 826 158	39 189 742

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	120 362 500	144 962 500
Gjeld til konernselskap	0	0
Sum	120 362 500	144 962 500

Pantesikret gjeld mv	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 362 500	177 962 500
Sum	168 362 500	177 962 500

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.

Balanseførte verdier til eiendeler stilt som sikkerhet	2023	2022
Tomter og annen fast eiendom	22 219 775	22 219 775



Bygg og anlegg	143 517 294	146 930 451
Egne Prosjekter	97 284 818	96 748 577
Investering i datterselskap	171 265 763	160 409 313
Sum	434 287 650	426 308 116

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Langsiktige fordringer	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	128 836 196	46 185 663
Lån til tilknyttede selskaper	0	6 000 000
Andre fordringer	0	35 172 369
Sum langsiktige fordringer	128 836 196	87 358 031

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Kundefordringer	10 400 369	4 891 663
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum kortsiktige fordringer	10 400 369	4 891 663

Gjeld	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	12 389 952	11 123 190
Annen gjeld	0	1 037 322
Sum langsiktige fordringer	12 389 952	12 160 512

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Selskapets aksjekapital er pr 31.12.2023 på NOK 2 105 400, bestående av 3 509 aksjer pålydende NOK 600. Selskapet har kun en aksjeklasse.

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

Note 8 Egenregiprojekter

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