



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 052 162  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULVEN EIENDOMSINVEST I AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Isabel Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2020

### 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, 03.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	521 323	398 368
<b>Sum kostnader</b>		<b>521 323</b>	<b>398 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-521 323</b>	<b>-398 368</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		52 191
Annen renteinntekt		3 935	1 282
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 935</b>	<b>53 473</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
<b>Netto finans</b>		<b>3 935</b>	<b>53 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-517 388</b>	<b>-344 895</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-113 826	-660 307
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-403 562</b>	<b>315 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-403 562</b>	<b>315 412</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-403 562</b>	<b>315 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-403 562</b>	<b>315 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		-88 150	
Overføringer til/fra annen egenkapital	5, 5	-315 412	315 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-403 562</b>	<b>315 412</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	816 279	702 453
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>816 279</b>	<b>702 453</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	62 600 000	66 500 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>62 600 000</b>	<b>66 500 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 416 279</b>	<b>67 202 453</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 202	3 908
Konsernfordringer	4	2 000 000	1 969 965
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 003 202</b>	<b>1 973 873</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 735	50 282
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 735</b>	<b>50 282</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 024 937</b>	<b>2 024 155</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 441 216</b>	<b>69 226 608</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	1 100 000	1 100 000
Overkurs		64 114 921	67 803 071



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 214 921</b>	<b>68 903 071</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			315 412
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>315 412</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>65 214 921</b>	<b>69 218 483</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			8 125
Kortsiktig konserngjeld	<b>4</b>	226 296	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>226 296</b>	<b>8 125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>226 296</b>	<b>8 125</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 441 216</b>	<b>69 226 608</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Ulven Eiendomsinvest I AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 13 12 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Ulven Eiendomsinvest I AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 403 562. Årsregnskapet 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 rettvise 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 rettvise 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentmøkket: DUQLW-4G4SU-OEV57-IN71Y-ET3D8-J8Q4U



Revisors beretning 2019 for Ulven Eiendomsinvest I AS



#### 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, 28. februar 2020  
RSM Norge AS

*Elektronisk signert*

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*

Penneo Dokumentnøkkel: DUQLW-4G4SU-OEV57-IN7Y-ET3D8-J8Q4U



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 62.148.xxx.xxx

2020-02-28 09:21:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: DUQLW4G4SU-OEV57-IN71Y-ET3D8-J8Q4U

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/validate>



# Årsregnskap 2019

## Ulven Eiendomsinvest I AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 818 052 162



Resultatregnskap

Ulven Eiendomsinvest I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	1	521 323	398 368
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>521 323</b>	<b>398 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-521 323</b>	<b>-398 368</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0	52 191
Annen renteinntekt		3 935	1 282
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>3 935</b>	<b>53 473</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-517 388	-344 895
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-113 826	-660 307
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-403 562</b>	<b>315 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-403 562</b>	<b>315 412</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	0	315 412
Overført fra overkurs		88 150	0
Overført fra annen egenkapital	5	315 412	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-403 562</b>	<b>315 412</b>



Balanse

Ulven Eiendomsinvest I AS

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	816 279	702 453
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>816 279</b>	<b>702 453</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	62 600 000	66 500 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>62 600 000</b>	<b>66 500 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 416 279</b>	<b>67 202 453</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		3 202	3 908
Konsernfordringer	4	2 000 000	1 969 965
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 003 202</b>	<b>1 973 873</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 735	50 282
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 024 937</b>	<b>2 024 155</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>65 441 216</b>	<b>69 226 608</b>



**Balanse**

**Ulven Eiendomsinvest I AS**

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 100 000	1 100 000
Overkurs		64 114 921	67 803 071
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 214 921</b>	<b>68 903 071</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	315 412
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>315 412</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>65 214 921</b>	<b>69 218 483</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	8 125
Konserngjeld	4	226 296	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>226 296</b>	<b>8 125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>226 296</b>	<b>8 125</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>65 441 216</b>	<b>69 226 608</b>



**Balanse**

**Ulven Eiendomsinvest I AS**


Oslo, 27.02.2020

Styret i Ulven Eiendomsinvest I AS

  
Christian Bruusgaard  
styreleder

  
Fredrik Leorthin  
styremedlem

  
Tommy Hatteland  
styremedlem

  
Bård Bakkejord  
styremedlem



## Ulven Eiendomsinvest I AS

2019

### Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

#### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2019 frem til 31.12.2019.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

#### 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent av forskjeller 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 dette kan bli nyttgjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Driftsinntekter og -kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 16 814 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2019.

Spesifikasjon av annen driftskostnad	31.12.2019	31.12.2018
Revisjonshonorar	16 814	19 480
Forretningsførerhonorar	331 188	350 422
Økonomisk Bistand	145 045	0
Styreansvarsforsikring	11 633	12 690
Diverse kostnader	16 644	15 776
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>521 323</b>	<b>398 368</b>



## Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt*	-113 826	-660 307
<b>Sum skattekostnad (inntekt)</b>	<b>-113 826</b>	<b>-660 307</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultat før skattekostnad	-517 388	-344 895
Permanente forskjeller	0	-2 664 832
Grunnlag for årets skattekostnad	-517 388	-3 009 727
Endring i midlertidige forskjeller	0	
<b>Beregnet alminnelig inntekt</b>	<b>-517 388</b>	<b>-3 009 727</b>

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2019	2018
Underskudd til fremføring	517 388	3 710 358	3 192 970
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>517 388</b>	<b>3 710 358</b>	<b>3 192 970</b>
Grunnlag for beretning av utsatt skatt	517 388	3 710 358	3 192 970
Utsatt skatt 22%	113 825	816 279	702 453

\*Utsatt skattefordel balanseføres da det vurderes som sannsynlig at selskapet i fremtiden får skattepliktig inntekt slik at fordelene kan benyttes.

## Note 3 - Investeringer

Selskap	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Egenkapital	Årsresultat
Ulven Eiendomsinvest II AS	100%	62 600 000	62 600 000	62 279 761	960 200
<b>Bokført verdi</b>		<b>62 600 000</b>	<b>62 600 000</b>		

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.

## Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende på selskap i samme konsern	31.12.2019	31.12.2018
<b>Fordringer</b>		
Fordring Ulven Eiendomsinvest II AS	2 000 000	1 969 965
<b>Sum fordringer</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 969 965</b>

Gjeld		
Gjeld Ulven Eiendomsinvest II AS	226 296	0
<b>Sum Gjeld</b>	<b>226 296</b>	<b>0</b>

Pr. 31.12.2019 inngår selskapet i et konsern med Ulven Eiendomsinvest II AS.

Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som lån i datter med 4 %.

Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.



## Note 5 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2019	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
IB	1 100 000	67 803 071	315 412	69 218 483
Tilleggsutbytte*		-3 600 000		-3 600 000
Resultat		-88 150	-315 412	-403 562
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>1 100 000</b>	<b>64 114 921</b>	<b>0</b>	<b>65 214 921</b>

Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2

## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 100 000, fordelt på 1 000 aksjer pålydende NOK 1 100.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Jakob Hatteland Holding AS	280	28%
Leo Holding AS	250	25%
PB Invest AS	200	20%
EWS Stiftelsen	150	15%
Acadia Holding AS	100	10%
Øvrige aksjonærer < 5%	20	2%
<b>Totalt Antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel
Christian Bruusgaard Styrets leder	250	25%
Fredrik Leonthin Styremedlem	250	25%
Tommy Hatteland Styremedlem	280	28%
Bård Bakkejord Styremedlem	200	20%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>980</b>	<b>98%</b>