



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 052 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVEN EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Oro Prosjekt AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anne Cleo Styrmo Frazee
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	409 343	387 161
Sum kostnader		409 343	387 161
Driftsresultat		-409 343	-387 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	616
Annen finansinntekt		1 122 642	846 669
Sum finansinntekter		1 122 699	847 285
Netto finans		1 122 699	847 285
Ordinært resultat før skattekostnad		713 356	460 124
Skattekostnad på ordinært resultat	2	156 939	-85 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		556 417	545 164
Årsresultat		556 417	545 164
Årsresultat etter minoritetsinteresser		556 417	545 164
Totalresultat		556 417	545 164
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	556 417	545 164
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		556 417	545 164



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	744 380	901 319
Sum immaterielle eiendeler		744 380	901 319
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	30 238 388	60 438 388
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		30 238 388	60 438 388
Sum anleggsmidler		30 982 768	61 339 707
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 440	1 732
Konsernfordringer	5	1 122 642	1 208 281
Sum fordringer		1 128 082	1 210 013
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 467	71 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 467	71 505
Sum omløpsmidler		1 135 549	1 281 518
SUM EIENDELER		32 118 317	62 621 225
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 100 000	1 100 000
Overkurs	3	29 614 921	60 814 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		30 714 921	61 914 921
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 101 581	545 164
Sum opptjent egenkapital		1 101 581	545 164
Sum egenkapital		31 816 502	62 460 085
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 815	11 250
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	300 000	149 890
Sum kortsiktig gjeld		301 815	161 140
Sum gjeld		301 815	161 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 118 317	62 621 225



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 183388

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 052 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVEN EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Oro Prosjekt AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap 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: Anne Cleo Styrmo Frazee
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.04.2022



Organisasjonsnr: 818 052 162
ULVEN EIENDOMSINVEST I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	409 343	387 161
Sum kostnader		409 343	387 161
Driftsresultat		-409 343	-387 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	616
Annen finansinntekt		1 122 642	846 669
Sum finansinntekter		1 122 699	847 285
Netto finans		1 122 699	847 285
Ordinært resultat før skattekostnad		713 356	460 124
Skattekostnad på ordinært resultat	2	156 939	-85 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		556 417	545 164
Årsresultat		556 417	545 164
Årsresultat etter minoritetsinteresser		556 417	545 164
Totalresultat		556 417	545 164
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	556 417	545 164
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		556 417	545 164



Organisasjonsnr: 818 052 162
ULVEN EIENDOMSINVEST I AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	744 380	901 319
Sum immaterielle eiendeler		744 380	901 319
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	30 238 388	60 438 388
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		30 238 388	60 438 388
Sum anleggsmidler		30 982 768	61 339 707
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 440	1 732
Konsernfordringer	5	1 122 642	1 208 281
Sum fordringer		1 128 082	1 210 013
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		7 467	71 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 467	71 505
Sum omløpsmidler		1 135 549	1 281 518
SUM EIENDELER		32 118 317	62 621 225
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 100 000	1 100 000
Overkurs	3	29 614 921	60 814 921
Sum innskutt egenkapital		30 714 921	61 914 921
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 101 581	545 164
Sum opptjent egenkapital		1 101 581	545 164



Sum egenkapital		31 816 502	62 460 085
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 815	11 250
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	300 000	149 890
Sum kortsiktig gjeld		301 815	161 140
Sum gjeld		301 815	161 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 118 317	62 621 225



Organisasjonsnr: 818 052 162
ULVEN EIENDOMSINVEST I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Ulven Eiendomsinvest I AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 818 052 162



Resultatregnskap

Ulven Eiendomsinvest I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	1	409 343	387 161
Sum driftskostnader		409 343	387 161
Driftsresultat		-409 343	-387 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	616
Annen finansinntekt		1 122 642	846 669
Resultat av finansposter		1 122 699	847 285
Ordinært resultat før skattekostnad		713 356	460 124
Skattekostnad på ordinært resultat	2	156 939	-85 040
Ordinært resultat		556 417	545 164
Årsresultat		556 417	545 164
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	556 417	545 164
Sum overføringer		556 417	545 164



Balanse

Ulven Eiendomsinvest I AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	744 380	901 319
Sum immaterielle eiendeler		744 380	901 319
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	30 238 388	60 438 388
Sum finansielle anleggsmidler		30 238 388	60 438 388
Sum anleggsmidler		30 982 768	61 339 707
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 440	1 732
Konsernfordringer	5	1 122 642	1 208 281
Sum fordringer		1 128 082	1 210 013
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 467	71 505
Sum omløpsmidler		1 135 549	1 281 518
Sum eiendeler		32 118 317	62 621 225



Balanse

Ulven Eiendomsinvest I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 100 000	1 100 000
Overkurs	3	29 614 921	60 814 921
Sum innskutt egenkapital		30 714 921	61 914 921
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 101 581	545 164
Sum opptjent egenkapital		1 101 581	545 164
Sum egenkapital		31 816 502	62 460 085
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 815	11 250
Konserngjeld	5	300 000	149 890
Sum kortsiktig gjeld		301 815	161 140
Sum gjeld		301 815	161 140
Sum egenkapital og gjeld		32 118 317	62 621 225

Oslo, 09.02.2022

Styret i Ulven Eiendomsinvest I AS

Arild Inga Aubert

styreleder



Ulven Eiendomsinvest I AS

2021

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 01.01.2021 frem til 31.12.2021.

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 % 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.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



Note 1 - Lønn og honorarer

Selskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt 0 kr i styregodtgjørelse i 2021. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	156 939	-85 040
Skattekostnad ordinært resultat	156 939	-85 040
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	713 356	460 124
Permanente forskjeller	-1 122 642	-846 669
Mottatt konsernbidrag	1 122 642	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-713 356	0
Skattepliktig inntekt	0	-386 545
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-246 981	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	246 981	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 383 547	-4 096 903	-713 356
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 383 547	-4 096 903	-713 356
Utsatt skattefordel (22 %)	-744 380	-901 319	-156 938

Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2021	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 100 000	60 814 921	545 164	62 460 085
Tilleggsutbytte*		-31 200 000		-31 200 000
Årets resultat		0	556 417	556 417
Sum egenkapital 31.12.2021	1 100 000	29 614 921	1 101 581	31 816 502

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



Note 4 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Ulven Eiendomsinvest II AS	100%	759 837	30 163 937	30 238 388

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.
Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer		
Ulven Eiendomsinvest II AS, konsernbidrag	1 122 642	0
Ulven Eiendomsinvest II AS, utbytte		1 208 281
Sum fordringer	1 122 642	1 208 281
Gjeld		
Ulven Eiendomsinvest II AS	300 000	149 890
	0	0
Sum kortsiktig gjeld	300 000	149 890

Pr. 31.12.2021 inngår selskapet i et konsern med Ulven Eiendomsinvest II AS. Mellomværende er av høyest kortsiktig karakter og renteberegnes ikke.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Ulven Eiendomsinvest I AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ulven Eiendomsinvest I AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 556 417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 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 avviklet.

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 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>

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 Dokumentnøkkel: F3T00-F2KX3-C86TP-NTYXS-P4U7S-DBH3I



Revisors beretning 2021 for Ulven Eiendomsinvest I AS



Oslo, 9. februar 2022
RSM Norge AS

Martin Westly
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F3T00-F2KX3-C86TP-NTYXS-P4U7S-DBH3I



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."

Martin Westly

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-2031823

IP: 109.189.xxx.xxx

2022-02-10 07:18:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F3T00-F2KX3-C86TP-NTYXS-P4U7S-DBH3I

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>