



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	821 582 652
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ULVESETH EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Leirvikflaten 23 5179 GODVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.07.2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Andre driftsinntekter			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Andre driftskostnader	1	275 526	141 300
Sum kostnader		275 526	141 300
Driftsresultat		-275 526	-141 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		10 000 000	10 101 275
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		61 526	255 590
Annen renteinntekt		914 305	247
Andre finansinntekter		34 675 048	
Sum finansinntekter		45 650 879	10 357 112
Annen rentekostnad		183 761	215 812
Sum finanskostnader		183 761	215 812
Netto finans		45 467 118	10 141 300
Ordinært resultat før skattekostnad		45 191 592	10 000 000
Skattekostnad på resultat	2	111 050	
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 080 542	10 000 000
Årsresultat	3	45 080 542	10 000 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		45 080 542	10 000 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		35 080 542	
Sum overføringer og disponeringer		45 080 542	10 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	297 652 986	308 369 244
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	20 046 575	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum finansielle anleggsmidler		317 699 561	308 369 244
Sum anleggsmidler		317 699 561	308 369 244
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6	20 000 000	20 101 275
Sum fordringer		20 000 000	20 101 275
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 380 998	11 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 380 998	11 810
Sum omløpsmidler		45 380 998	20 113 085
SUM EIENDELER		363 080 559	328 482 329

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 080 aksjer à kr 100)	7	408 000	408 000
Beholdning av egne aksjer	7	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		397 430	397 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	341 975 220	306 894 679
Sum opptjent egenkapital		341 975 220	306 894 679
Sum egenkapital	3	342 372 650	307 292 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	19 375	
Betalbar skatt	2		
Skyldig utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	10 688 534	11 190 222
Sum kortsiktig gjeld		20 707 909	21 190 222
Sum gjeld		20 707 909	21 190 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		363 080 559	328 482 331



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		37 701 474	
Salgsinntekter	2	57 709 246	
Gevinst salg av driftsmidler		33 966 793	
Andre inntekter		2 366 599	
Sum inntekter		131 744 112	
Kostnader			
Varekostnad	3	25 864 391	
Lønnskostnad	4	19 827 978	
Avskrivning på driftsmidler	5	12 161 776	
Annen driftskostnad		20 204 918	
Sum kostnader		78 059 063	
Driftsresultat		53 685 049	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	-2 113 844	
Annen renteinntekt		3 648 282	
Annen finansinntekt		3 292	
Sum finansinntekter		1 537 730	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 200 970	
Annen rentekostnad		15 025 936	
Annen finanskostnad		37 939	
Sum finanskostnader		16 264 845	
Netto finans		-14 727 115	
Ordinært resultat før skattekostnad		38 957 934	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 469 495	
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 488 439	0
Årsresultat		36 488 439	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Minoritetsinteresser		529 224	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 959 215	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	-2 550 059	0
Sum immaterielle eiendeler		-2 550 059	0
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	5, 8	77 099 725	61 855 758
Maskiner, anlegg og transportmidler	6	34 878 038	35 274 146
Bygg og anlegg	5, 8	344 368 904	314 920 830
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	1 045 793	177 447
Sum varige driftsmidler		457 392 460	412 228 181
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	26 290 119	49 860 374
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	0	6 000 000
Andre fordringer		755 461	3 385 530
Sum finansielle anleggsmidler		27 045 580	59 245 904
Sum anleggsmidler		481 887 981	471 474 085
Omløpsmidler			
Varer			
Egne prosjekter	8	355 011 254	288 215 905
Varelager	3	14 901 414	10 607 460
Sum varer		369 912 668	298 823 365
Fordringer			
Kundefordringer		20 156 219	6 991 890
Andre kortsiktige fordringer	8	9 228 676	8 102 199
Sum fordringer		29 384 895	15 094 089
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 760 637	124 244 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 760 637	124 244 035



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		445 058 200	438 161 489
SUM EIENDELER		926 946 181	909 635 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	408 000	408 000
Annen innskutt egenkapital	11	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		397 430	397 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	549 756 865	525 094 631
Minoritetsinteresser	11	9 114 464	8 355 551
Sum opptjent egenkapital		558 871 329	533 450 182
Sum egenkapital		559 268 759	533 847 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	35 043 569	36 655 257
Sum avsetninger for forpliktelser		35 043 569	36 655 257
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	185 453 931	191 112 500
Sum annen langsiktig gjeld		185 453 931	191 112 500
Sum langsiktig gjeld		220 497 500	227 767 757
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 611 470	110 846 477
Betalbar skatt	7	913 936	5 320 115
Skyldige offentlige avgifter		3 755 177	1 966 267
Utbytte	11	10 758 600	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		22 140 739	19 887 346
Sum kortsiktig gjeld		147 179 922	148 020 205



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		367 677 422	375 787 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		926 946 181	909 635 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 612326

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 582 652
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVESETH EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Leirvikflaten 23
5179 GODVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2024

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, 03.08.2024



Organisasjonsnr: 821 582 652
ULVESETH EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Andre driftsinntekter			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Andre driftskostnader	1	275 526	141 300
Sum kostnader		275 526	141 300
Driftsresultat		-275 526	-141 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		10 000 000	10 101 275
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		61 526	255 590
Annen renteinntekt		914 305	247
Andre finansinntekter		34 675 048	
Sum finansinntekter		45 650 879	10 357 112
Annen rentekostnad		183 761	215 812
Sum finanskostnader		183 761	215 812
Netto finans		45 467 118	10 141 300
Ordinært resultat før skattekostnad		45 191 592	10 000 000
Skattekostnad på resultat	2	111 050	
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 080 542	10 000 000
Årsresultat	3	45 080 542	10 000 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		45 080 542	10 000 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		35 080 542	
Sum overføringer og disponeringer		45 080 542	10 000 000



Organisasjonsnr: 821 582 652
ULVESETH EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 297 652 986 308 369 244

Investering i annet

foretak i samme konsern 4

Lån til foretak i samme

konsern 5, 6 20 046 575

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet 5

Sum finansielle anleggsmidler 317 699 561 308 369 244

Sum anleggsmidler 317 699 561 308 369 244

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 6

Andre kortsiktige

fordringer 6 20 000 000 20 101 275

Sum fordringer 20 000 000 20 101 275

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 4

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 25 380 998 11 810

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 25 380 998 11 810

Sum omløpsmidler 45 380 998 20 113 085

SUM EIENDELER 363 080 559 328 482 329

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital (4 080 aksjer à kr 100)	7	408 000	408 000
Beholdning av egne aksjer	7	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		397 430	397 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	341 975 220	306 894 679
Sum opptjent egenkapital		341 975 220	306 894 679
Sum egenkapital	3	342 372 650	307 292 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	19 375	
Betalbar skatt	2		
Skyldig utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	10 688 534	11 190 222
Sum kortsiktig gjeld		20 707 909	21 190 222
Sum gjeld		20 707 909	21 190 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		363 080 559	328 482 331



Organisasjonsnr: 821 582 652
ULVESETH EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		37 701 474	
Salgsinntekter	2	57 709 246	
Gevinst salg av driftsmidler		33 966 793	
Andre inntekter		2 366 599	
Sum inntekter		131 744 112	
Kostnader			
Varekostnad	3	25 864 391	
Lønnskostnad	4	19 827 978	
Avskrivning på driftsmidler	5	12 161 776	
Annen driftskostnad		20 204 918	
Sum kostnader		78 059 063	
Driftsresultat		53 685 049	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	-2 113 844	
Annen renteinntekt		3 648 282	
Annen finansinntekt		3 292	
Sum finansinntekter		1 537 730	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 200 970	
Annen rentekostnad		15 025 936	
Annen finanskostnad		37 939	
Sum finanskostnader		16 264 845	
Netto finans		-14 727 115	
Ordinært resultat før skattekostnad		38 957 934	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 469 495	
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 488 439	0
Årsresultat		36 488 439	0
Minoritetsinteresser		529 224	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 959 215	



Organisasjonsnr: 821 582 652
ULVESETH EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	-2 550 059	0
Sum immaterielle eiendeler		-2 550 059	0
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	5, 8	77 099 725	61 855 758
Maskiner, anlegg og transportmidler	6	34 878 038	35 274 146
Bygg og anlegg	5, 8	344 368 904	314 920 830
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	5	1 045 793	177 447
Sum varige driftsmidler		457 392 460	412 228 181
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	26 290 119	49 860 374
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	0	6 000 000
Andre fordringer		755 461	3 385 530
Sum finansielle anleggsmidler		27 045 580	59 245 904
Sum anleggsmidler		481 887 981	471 474 085
Omløpsmidler			
Varer			
Egne prosjekter	8	355 011 254	288 215 905
Varelager	3	14 901 414	10 607 460
Sum varer		369 912 668	298 823 365
Fordringer			
Kundefordringer		20 156 219	6 991 890
Andre kortsiktige fordringer	8	9 228 676	8 102 199
Sum fordringer		29 384 895	15 094 089
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		45 760 637	124 244 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 760 637	124 244 035
Sum omløpsmidler		445 058 200	438 161 489



SUM EIENDELER		926 946 181	909 635 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	408 000	408 000
Annen innskutt egenkapital	11	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		397 430	397 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	549 756 865	525 094 631
Minoritetsinteresser	11	9 114 464	8 355 551
Sum opptjent egenkapital		558 871 329	533 450 182
Sum egenkapital		559 268 759	533 847 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	35 043 569	36 655 257
Sum avsetninger for forpliktelser		35 043 569	36 655 257
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	185 453 931	191 112 500
Sum annen langsiktig gjeld		185 453 931	191 112 500
Sum langsiktig gjeld		220 497 500	227 767 757
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 611 470	110 846 477
Betalbar skatt	7	913 936	5 320 115
Skyldige offentlige avgifter		3 755 177	1 966 267
Utbytte	11	10 758 600	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		22 140 739	19 887 346
Sum kortsiktig gjeld		147 179 922	148 020 205
Sum gjeld		367 677 422	375 787 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		926 946 181	909 635 574



Organisasjonsnr: 821 582 652
ULVESETH EIENDOM HOLDING 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.



Organisasjonsnr: 821 582 652
ULVESETH EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap 2023

Ulveseth Eiendom Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 821 582 652



Ulveseth Eiendom Holding AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2023	2022
Andre driftsinntekter		0	0
Sum driftsinntekter		0	0
Andre driftskostnader	1	275 526	141 300
Sum driftskostnader		275 526	141 300
Driftsresultat		-275 526	-141 300
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		10 000 000	10 101 275
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		61 526	255 590
Renteinntekter		914 305	247
Andre finansinntekter	2	34 675 048	0
Rentekostnader		183 761	215 812
Resultat av finansposter		45 467 119	10 141 300
Ordinært resultat før skattekostnad		45 191 592	10 000 000
Skattekostnad på resultat	3	111 050	0
Årets resultat	4	45 080 542	10 000 000
Overføringer			
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		35 080 542	0
Sum overføringer		45 080 542	10 000 000



Ulveseth Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	297 652 986	308 369 244
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	20 046 575	0
Sum anleggsmidler		317 699 561	308 369 244
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	20 000 000	20 101 275
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 380 998	11 810
Sum omløpsmidler		45 380 998	20 113 085
SUM EIENDELER		363 080 559	328 482 330



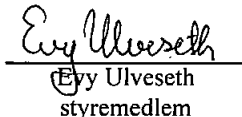
Ulveseth Eiendom Holding AS

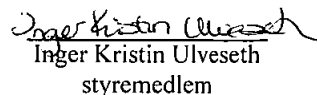
Balanse pr. 31.12.

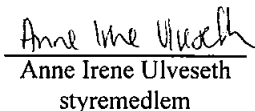
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (4 080 aksjer à kr 100)	4, 7	408 000	408 000
Annen innskutt egenkapital	4, 7	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		397 430	397 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	341 975 220	306 894 679
Sum opptjent egenkapital		341 975 220	306 894 679
Sum egenkapital	4	342 372 650	307 292 109
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 375	0
Skyldig utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	10 688 534	11 190 222
Sum kortsiktig gjeld		20 707 909	21 190 222
Sum gjeld		20 707 909	21 190 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		363 080 559	328 482 330

Bergen, den 27 / 6 - 2024
Styret i Ulveseth Eiendom Holding AS


Atle Ulveseth
styreleder/daglig leder


Eivj Ulveseth
styremedlem


Inger Kristin Ulveseth
styremedlem


Anne Irene Ulveseth
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Lønn og godtgjørelse til revisor

Pensjonsforpliktelser

Ulveseth Eiendom Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 32 875 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 234 731 ekskl. mva.

Note 2 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balansført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Brødrene Ulveseth Eiendom AS	Bergen	100,0%	269 831 668	422 513 939	3 905 133
Smålonane 30 AS	Bergen	100,0%	1 889 453	4 862 540	125 798
Trollhaugen A AS	Bergen	100,0%	19 877 042	35 133 996	76 577
Trollhaugen B AS	Bergen	100,0%	3 325 437	6 071 044	-45 532
Ulvehiet AS	Bergen	100,0%	2 335 663	2 918 624	314 305
Sum			297 259 263	471 500 143	4 376 281

Selskapet har i 2023 solgt 100% av aksjene i Idrettsvegen 103 C AS og Idrettsvegen 103 E AS.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	111 050	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	111 050	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	45 191 592	10 000 000
Permanente forskjeller	-44 686 818	-10 000 000
Avgitt konsernbidrag	-504 773	0
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	111 050	-22 281
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-111 050	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	22 281
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	45 191 592	10 000 000
Beregnet skatt av resultat før skatt	9 942 150	2 200 000
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-9 831 100	-2 200 000
Sum	111 050	0
Effektiv skattesats	0,2 %	0,0 %

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

	2023	2022	Endring
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	408 000	-10 570	306 894 679	307 292 109
Årets resultat			45 080 542	45 080 542
Utbytte			-10 000 000	-10 000 000
Pr 31.12.2023	408 000	-10 570	341 975 221	342 372 651



Note 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	20 046 575	0
Sum langsiktige fordringer	20 046 575	0

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	20 046 575	0
Andre kortsiktige fordringer	20 000 000	10 000 000
Sum	40 046 575	10 000 000
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	-504 773	-974 410
Sum	-504 773	-974 410

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ulveseth Eiendom Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 080	100,0	408 000
Sum	4 080		408 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Atle Ulveseth	2 080	50,98	50,98
Anne Irene Ulveseth	694	17,01	17,01
Inger Kristin Ulveseth	694	17,01	17,01
Evy Ulveseth	612	15,00	15,00
Totalt antall aksjer	4 080	100,00	100,00

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Atle Ulveseth	styreleder/daglig leder	2 080
Evy Ulveseth	styremedlem	612
Inger Kristin Ulveseth	styremedlem	694
Anne Irene Ulveseth	styremedlem	694
Totalt antall aksjer		4 080



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 Ulveseth Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulveseth Eiendom Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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	Strøme	

Penneo document key: OIZAK-B7OTM-ZOEM1-AZIAN-WOFML-ODYSC



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

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 risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.



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: OIZAK-B70TM-Z0EM1-AZIAN-W0FML-0DYSC



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: 80.232.xxx.xxx

2024-07-02 11:24:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C12AK-B70TM-Z0EMT-AZIAN-W0FML-0DY5C

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>



Ulveseth Eiendom Holding AS
Konsernets Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023
	Leieinntekter	37 701 474
2	Salgsinntekt	57 709 246
	Gevinst salg av driftsmidler	33 966 793
	Andre inntekter	2 366 599
	Sum driftsinntekter	<u>131 744 112</u>
3	Varekostnad	25 864 391
4	Lønnskostnad	19 827 978
5	Avskrivning på driftsmidler	12 181 776
	Annen driftskostnad	20 204 918
	Sum driftskostnader	<u>78 059 063</u>
	Driftsresultat	<u>53 685 049</u>
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER	
6	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-2 113 844
	Annen renteinntekt	3 648 282
	Annen finansinntekt	3 292
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	1 200 970
	Annen rentekostnad	15 025 936
	Annen finanskostnad	37 939
	Resultat av finansposter	<u>-14 727 115</u>
	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>38 957 934</u>
7	Skattekostnad på resultat	2 469 495
	Arsresultat	<u>36 488 439</u>
	Majoritetens andel	35 959 215
	Minoritetens andel	529 224



Ulveseth Eiendom Holding AS

Konsernets Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2023	2022
	Anleggsmidler		
5	Goodwill m.m.	-2 550 059	0
	Sum immaterielle eiendeler	<u>-2 550 059</u>	<u>0</u>
	Varige driftsmidler		
5, 8	Tomter og annen fast eiendom	77 099 725	61 855 758
6	Maskiner, anlegg og transportmidler	34 878 038	35 274 146
5, 8	Bygg og anlegg	344 368 904	314 920 830
5	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1 045 793	177 447
	Sum varige driftsmidler	<u>457 392 460</u>	<u>412 228 181</u>
	Finansielle anleggsmidler		
6	Investeringer i tilknyttet selskap	26 290 119	49 860 374
8, 9	Lån til tilknyttede selskaper	0	6 000 000
	Andre fordringer	755 461	3 385 530
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>27 045 580</u>	<u>59 245 904</u>
	Sum anleggsmidler	<u>481 887 981</u>	<u>471 474 085</u>
	Omløpsmidler		
	Prosjekter		
8	Egne prosjekter	355 011 254	288 215 905
3	Varelager	14 901 414	10 607 460
	Sum prosjekter og varelager	<u>369 912 668</u>	<u>298 823 365</u>
	Fordringer		
	Kundefordringer	20 156 219	6 991 890
8	Andre kortsiktige fordringer	9 228 676	8 102 199
	Sum fordringer	<u>29 384 895</u>	<u>15 094 089</u>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	45 760 637	124 244 035
	Sum omløpsmidler	<u>445 058 200</u>	<u>438 161 489</u>
	SUM EIENDELER	<u>926 946 181</u>	<u>909 635 574</u>



Ulveseth Eiendom Holding AS

Konsernets Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
10, 11	Aksjekapital (4 080 aksjer à kr 100)	408 000	408 000
11	Annen innskutt egenkapital	-10 570	-10 570
	Sum innskutt egenkapital	<u>397 430</u>	<u>397 430</u>
	Opptjent egenkapital		
11	Annen egenkapital	549 756 865	525 094 631
11	Annen egenkapital - minoritetsinteresser	9 114 464	8 355 551
	Sum opptjent egenkapital	<u>558 871 329</u>	<u>533 450 182</u>
	Sum egenkapital	<u>559 268 759</u>	<u>533 847 612</u>
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelseser		
7	Utsatt skatt	35 043 569	36 655 257
	Sum avsetning for forpliktelseser	<u>35 043 569</u>	<u>36 655 257</u>
	Annen langsiktig gjeld		
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	185 453 931	191 112 500
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>185 453 931</u>	<u>191 112 500</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	109 611 470	110 846 477
7	Betalbar skatt	913 936	5 320 115
	Skyldige offentlige avgifter	3 755 177	1 966 267
11	Foreslått utbytte	10 758 600	10 000 000
	Annen kortsiktig gjeld	22 140 739	19 887 346
	Sum kortsiktig gjeld	<u>147 179 922</u>	<u>148 020 205</u>
	Sum gjeld	<u>367 677 422</u>	<u>375 787 962</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>926 946 181</u>	<u>909 635 574</u>

Bergen, ^{21/6}..... 2024Atle Ulveseth
styrelederEvy Ulveseth
styremedlemInger Kristin Ulveseth
styremedlemAnne Irene Ulveseth
styremedlem



Ulveseth Eiendom Holding AS

Kontantstrømoppstilling pr 31.12.2023

Mor 01.01 - 31.12 Årets tall		Konsern 01.01 - 31.12 Årets tall
	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
45 080 542	Resultat før skattekostnad	36 488 439
-	Periodens betalte skatt	-5 320 115
-34 675 048	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-33 966 793
-	Ordinære avskrivninger	12 161 776
-	Nedskrivning anleggsmidler	1 200 970
-	Endring i prosjekter og varelager	-71 089 303
-	Endring i kundefordringer	-13 164 329
-	Poster klassifisert som inv/fin. aktiviteter	5 619 344
19 375	Endring i leverandørgjeld	-1 235 007
-20 840 713	Endring i andre omløpsmidler og gjeldsposter	10 539 451
<u>-10 415 844</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-58 765 567</u>
	Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	45 785 031
-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-69 144 293
-	Innbetalinger fra tilknyttede selskaper	-
45 785 031	Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	-
-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-700 000
-	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-
-	Utbetalinger aksjer i tilknyttede selskaper	20 000 000
<u>45 785 031</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-4 059 262</u>
	Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
-	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-
-	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-
-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-5 658 569
-	Inn-/utbetalinger av egenkapital	-
-10 000 000	Utbetalinger av utbytte	-10 000 000
<u>-10 000 000</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-15 658 569</u>
<u>25 369 187</u>	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<u>-78 483 398</u>
11 810	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	124 244 035
<u>25 380 997</u>	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	<u>45 760 637</u>



Ulveseth Eiendom Holding AS

Noter til konsernregnskapet for 2023

Note I Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Konsolideringsprinsipp

Konsernregnskapet inkluderer Ulveseth Eiendom Holding AS og selskaper som Ulveseth Eiendom Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Interne transaksjoner, internt aksjeeie og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll over den finansielle og operasjonelle styringen. Tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Inntekter

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

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 skjønnsmessige 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.

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 nyttiggjort.

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



Note 1 forts

Konsernet består av følgende selskaper

Navn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Ulveseth Eiendom Holding AS	Bergen	Morselskap	Morselskap
Brødrene Ulveseth Eiendom AS	Bergen	100 %	100 %
Straume Næringspark AS	Bergen	100 %	100 %
Straume N AS	Bergen	100 %	100 %
Storelona AS	Bergen	100 %	100 %
Vestnorsk Mørtel AS	Bergen	100 %	100 %
K23 Prosjekt A AS	Bergen	100 %	100 %
K23 Prosjekt B AS	Bergen	100 %	100 %
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	Bergen	100 %	100 %
Trollhaugen A AS	Bergen	100 %	100 %
Trollhaugen B AS	Bergen	100 %	100 %
Ulvehiet AS	Bergen	100 %	100 %
Smålonane 30 AS	Bergen	100 %	100 %
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	Bergen	95 %	95 %
Bjørnsonsgaten Næring AS	Bergen	82 %	82 %
Zinken AS	Øygarden	51 %	51 %
Con-Form Bergen AS	Øygarden	91 %	91 %

Idrettsveien 103 C AS og Idrettsveien 103 E AS er solgt ut av konsernet i 2023.

Con-Form Bergen AS er omklassifisert fra tilknyttet selskap til datterselskap i 2023. Tidspunkt for oppnåelse av kontroll er 31.08.23.

Note 2 Salgsinntekter

Selskapene driver virksomhet innen utvikling, kjøp og salg av næringsbygg og boligblokker, samt produksjon av betong og tørrmørtel til bygg- og anleggsbransjen, samt varmtforzinking.

Pr. virksomhetsområde	2023
Leieinntekter	39 129 496
Produksjon av tørrmørtel	19 337 603
Varmtforzinking	23 627 855
Salg av virksomhet	32 999 793
Annen driftsinntekt	16 649 365
Sum	131 744 112

Geografisk fordeling	2023
Norge	131 744 112
Sum	131 744 112

Note 3 Varer og egenregiprojekter

	2023	2022
Råvarer og innkjøpte halvfabrikater	13 301 063	9 572 106
Lager av egentilvirkede ferdigvarer	1 600 351	1 035 354
Sum varelager	14 901 414	10 607 460

Allt arbeid knyttet til egne prosjekter er satt bort til entreprenørselskaper, og er bokført til anskaffelseskost. Varer er bokført til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note 4 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	2023	2022
Lønninger	14 648 131	8 221 869
Folketrygdavgift	2 325 961	1 248 519
Pensjonskostnader	606 094	307 079
Andre lønnskostnader	2 247 793	1 395 116
Sum lønnskostnader	19 827 978	11 172 583

Antall ansatte	46	17
----------------	----	----

*) Lønnskostnader fra Con-Form gjelder fom. oppkjøpstidspunktet 31.08.2023.

Obligatorisk tjenstepensjon

Konsernet har etablert pensjonsordning som oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Konsernet har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Det er ikke betalt ut lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for daglig leder, medlemmer av styret eller andre nærstående parter.



Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter og annen fast eiendom	Bygg og anlegg	Leiligheter og boligeiendom	Transportmidler
Anskaffelseskost 01.01.	87 150 031	346 362 768	11 759 000	285 000
Tilgang	800 000	71 717 279	-	-
Avgang	-10 850 305	-12 804 310	-1 463 000	-
Anskaffelseskost 31.12.	77 099 726	405 275 737	10 296 000	285 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	71 483 052	-	273 000
Bokført verdi pr. 31.12.	77 099 726	334 072 905	10 296 000	12 000
Årets avskrivninger	-	8 484 730	-	40 000
Økonomiske levetid	Ubegrenset	25-100 år	Ubegrenset	5 år
Avskrivningsplan	-	Lineær	-	Lineær

	Maskiner og anlegg	Inventar	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	36 812 956	588 327	-	482 958 082
Tilgang	3 489 059	947 970	-	74 222 042
Avgang	-	-	-	-25 117 615
Anskaffelseskost 31.12.	40 302 015	1 536 297	-2 732 266	532 062 509
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	18 579 874	490 505	-182 147	90 644 284
Bokført verdi pr. 31.12.	34 866 038	1 045 793	-2 550 119	454 842 342
Årets avskrivninger	3 739 569	79 624	-182 147	12 161 776
Økonomiske levetid	3-10 år	3 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 6 Tilknyttede selskap

Selskapet har eierandel i følgende tilknyttede selskap:	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Kostpris	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
PTA Eiendom AS	Øygarden	50,00 %	3 780 000	2 328 698	31 431 848
Fjell Utvikling AS	Øygarden	50,00 %	3 800 000	-17 725	7 782 402
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS	Bergen	50,00 %	25 869 395	-181 687	1 651 871
OBOS Ulveseth Utvikling AS	Bergen	50,00 %	28 052 514	-1 202 963	11 714 116
			61 501 909	926 323	52 580 237

Tidligere tilknyttet selskap OBOS Ulveseth Kronstadparken AS har blitt slettet i.a. 2023.

Verdi og resultatandel tilknyttede selskap

	PTA Eiendom AS	Fjell Utvikling AS	OBOS Ulveseth Straumfjellet AS	OBOS Ulveseth Utvikling AS
Inngående verdi pr 01.01:	16 551 575	3 916 289	916 780	24 458 540
Tilbakebetaling av kapital	-	-	-	-
Tilgang / avgang tilknyttet selskap	-	-	-	-
Resultatandel 2023	1 164 349	-25 088	-90 844	-601 482
Kapitalendring fusjon/fusjon, tilbakebet. på investeri	0	0	0	0
Resultateliminerings 2023	-	-	-	-18 000 000
Inntektsført utbytte i konsernet	-2 000 000	-	-	-
Verdi i balansen pr 31.12	15 715 925	3 891 201	825 936	5 857 059

	Obos Ulveseth Kronstadparken	Con-Form Bergen AS	Sum
Inngående verdi pr 01.01:	173 527	3 843 665	49 860 376
Tilbakebetaling av kapital	-	-	-
Tilgang / avgang tilknyttet selskap	-	-3 843 665	-3 843 665
Resultatandel 2023	81 682	-	528 617
Kapitalendring fusjon/fusjon, tilbakebet. på investeri	-255 209	-	-255 209
Resultateliminerings 2023	-	-	-18 000 000
Inntektsført utbytte i konsernet	-	-	-2 000 000
Verdi i balansen pr 31.12	-	-	26 290 119



Note 7 Skattekostnad

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar selskapskatt	913 936	5 241 571
Brutto endring utsatt skatt i balansen	1 555 559	405 101
Skattekostnad ordinært resultat	2 469 495	5 646 672

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	2 469 495	5 646 672
Skatt beregnet med nominell skattesats (22%) av resultat før skatt	8 570 745	10 512 030
Avvik	-6 101 250	-4 865 358

Avviket forklares med:

Skatt på permanente forskjeller	-6 101 251	4 865 358
Endring i skattesats	-	-
Sum forklaring	-6 101 251	4 865 358

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	38 957 934	47 781 953
Permanente forskjeller	-38 994 805	-22 115 264
Endring midlertidige forskjeller	4 191 128	-1 841 368
Grunnlag betalbar skatt	4 154 257	23 825 321
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-
Skattegrunnlag	4 154 257	23 825 321
Betalbar skatt, 22%	913 936	5 241 571

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	913 936	5 241 571
Sum betalbar skatt	913 936	5 241 571

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:	31.12.2023	31.12.2022
Driftsmidler	47 496 416	35 757 055
Herav merverdier på tomter mv	-6 611 199	-6 611 199
Egenregiprojekter	130 559 497	130 009 202
Herav merverdier på egenregiprojekt ved oppkjøp	-130 343 469	-130 343 469
Fordringer	-200 000	-200 000
Avsetninger	-20 000	-300 000
Gevinst- og tapskonto	14 206 598	15 389 085
Sum forskjeller	55 087 843	43 700 675
Underskudd til fremføring	-15 609 014	-30 718
Sum	39 478 829	43 669 957

Utsatt skatt/skattefordel, ordinær sats	7 884 077	9 495 762
Utsatt skatt, neddiskontert sats	27 159 492	27 159 494
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	35 043 569	36 655 257



Note 8 Fordringer, langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Lån til tilknyttet selskap	31.12.2023	0
----------------------------	------------	---

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner	31.12.2023	133 702 044
--------------------------------	------------	-------------

Pantstillelser og lignende	31.12.2023	
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 453 931
Sum		185 453 931

Øvrige forpliktelser

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

Balanseførte verdier til eiendeler stilt som sikkerhet	31.12.2023	
Tomter og annen fast eiendom		77 099 726
Bygg og anlegg		334 072 905
Egne prosjekter		234 372 394
Varebeholdning		12 118 267
Sum		645 545 025

Note 9 Mellomværende med tilknyttede selskap

Langsiktige fordringer	31.12.2023	31.12.2022
Lån til PTA Eiendom AS	-	4 000 000
Sum langsiktige lån til tilknyttede selskap	-	4 000 000

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Morselskapets aksjekapital er pr 31.12. på NOK 408 000, bestående av 4 080 aksjer pålydende NOK 100. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Morselskapets aksjonærer er som følger:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Atle Ulveseth *)	2 080	50,98 %	50,98 %
Evy Ulveseth	612	15,00 %	15,00 %
Anne Irene Ulveseth	694	17,01 %	17,01 %
Inger Kristin Ulveseth	694	17,01 %	17,01 %
Totalt antall aksjer	4 080	100,00 %	100,00 %

*) Styrets leder og daglig leder i morselskapet

Note 11 Egenkapital (forenklet oppstilling)

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen Egenkapital	Minoritets interesser	Sum
Egenkapital 01.01	408 000	-10 570	525 094 630	8 355 552	533 847 612
Årets resultat			35 959 216	529 224	36 488 440
Tilgang minoritet				270 218	270 218
Avgang minoritet					-
Tilleggsutbytte / konsernbidrag minoritet			-10 000 000	-735 839	-10 735 839
Konsernbidrag minoritet og andre endringer			-1 296 971	695 309	-601 662
Egenkapital 31.12	408 000	-10 570	549 756 875	9 114 464	559 268 769



Årsberetning 2023 - Ulveseth Eiendom Holding AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Eie og utvikle eiendommer.

Konsernet består i tillegg til Ulveseth Eiendom Holding AS av følgende datterselskap:

- Brødrene Ulveseth Eiendom AS
 - Straume Næringspark AS
 - Straume N AS
 - Bjørnsonsgaten Næring AS
 - Vestnorsk Mørtel AS
 - Idrettsveien Næringsbygg 13 DA
 - K23 Prosjekt A AS
 - K23 Prosjekt B AS
 - Trollhaugmyra 16 Tomt AS
 - Storelona AS
 - Con-Form Bergen AS
 - Zinken AS
- Trollhaugen A AS
- Trollhaugen B AS
- Smålonane 30 AS
- Ulvehiet AS

Selskapets virksomhet foregår i Bergen og området rundt.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra MNOK 94 i fjor til MNOK 131,7 i 2023. Årsresultatet ble i 2023 MNOK 36,5, mens fjoråret endte på MNOK 42,1.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 45,8 per 31.12.2023. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. En har også betydelige lånereserver.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 40% av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 39 % pr. 31.12.2022. Denne økningen skyldes til dels nedbetaling av langsiktig gjeld i konsernet. Konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 926,9, sammenlignet med NOK 909,6 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 60%, sammenlignet med 59 % pr. 31.12.2022.

Salg av foretak

I løpet av 2023 solgte morselskapet alle aksjene selskapene Idrettsvegen 103 C AS og Idrettsvegen 103 E AS.

Påvirkning på ytre miljø

Selskapet bruker bedrifter som er miljøsertifisert. Alt avfall på prosjektene blir sortert. Vi har et mål om en sorteringsgrad på minimum 90% i prosjektene.

I konsernet er det kun tre av foretakene som har egen produksjon, Zinken AS, Vestnorsk Mørtel AS og Con-Form Bergen AS. Selskapene har moderne produksjonsutstyr som gir liten risiko for påvirkning av det ytre miljø. Con-Form Bergens avdeling i Samnanger har behov for å oppgradere renseanlegget for avløpsvann fra betongproduksjonen. Dette jobbes det med, og vil være på plass innen angitt frist. Fortsatt drift er forsvarlig. Con-Form Bergen AS og Zinken AS er sertifisert som Miljøfyrtårn.



Arbeidsmiljø og personale, likestilling og diskriminering

Bedriften leier samtlige ansatte fra Brødrene Ulveseth AS. Det vises til Brødrene Ulveseth AS sin hjemmeside.

Fremtidig utvikling

Det har vært en betydelig nedgang i byggebransjen de siste årene, og det har vært vanskelig å få i gang nye prosjekter. Vi har satt i gang et større boligprosjekt på Kokstad med 133 leiligheter. Vi har flere bolig- og næringsprosjekter der vi er i en søknadsposisjon.

Markedsrisiko

Prosjektene våre har sentral beliggenhet, og er lett salgbare.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, men vi har økende fokus på forfalte fordringer.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

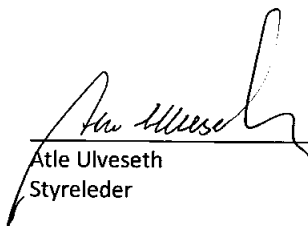
Åpenhetsloven


Bedriften er omfattet av åpenhetsloven, og redegjørelsen er tilgjengelig på www.ulveseth.no/BU-eiendom.

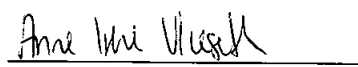
Resultatdisponering

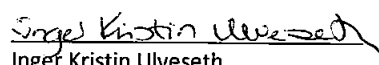
Styret foreslår at av morselskapets overskudd etter skatt på NOK 45 080 542,-, overføres NOK 10 000 000,- til utbytte, og NOK 35 080 542,- til annen egenkapital.

Bergen, ^{24/6} 2024


Atle Ulveseth
Styreleder


Evy Ulveseth
Styremedlem


Anne Irene Ulveseth
Styremedlem


Inger Kristin Ulveseth
Styremedlem