



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

### 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:	12.03.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	182 282	
<b>Sum kostnader</b>		<b>182 282</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-182 282</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 270	
Annen renteinntekt		1 314	25
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 584</b>	<b>25</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 584</b>	<b>25</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-177 699</b>	<b>25</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-42 146	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	6	<b>-135 553</b>	<b>25</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-135 553</b>	<b>25</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-135 553</b>	<b>25</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-135 553</b>	<b>25</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		-135 527	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25	25
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-135 553</b>	<b>25</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	42 146	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>42 146</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	15 000 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 000 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 042 146</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7	610 395	
<b>Sum fordringer</b>		<b>610 395</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		217 237	33 455
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>217 237</b>	<b>33 455</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>827 632</b>	<b>33 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 869 778</b>	<b>33 455</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	1 000 000	30 000
Overkurs		14 867 903	3 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 867 903</b>	<b>33 430</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			25
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>25</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>15 867 903</b>	<b>33 455</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 875	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 875</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 875</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 869 778</b>	<b>33 455</b>



**RSM Norge AS**

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb. 1312 Vikta, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

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

Til generalforsamlingen i Ulven Eiendomsinvest I AS

**Uavhengig revisors beretning**

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Ulven Eiendomsinvest I AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 135 553. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 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 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening.

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.



Revisors beretning 2017 for Ulven Eiendomsinvest I AS



slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2018

RSM Norge AS

Per Henning Lie

Statsautorisert revisor



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Ulven Eiendomsinvest I AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen driftskostnad	4	182 282	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>182 282</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-182 282</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 270	0
Annen renteinntekt		1 314	25
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 584</b>	<b>25</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-177 699	25
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-42 146	0
<b>Ordinært resultat</b>	<b>6</b>	<b>-135 553</b>	<b>25</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-135 553</b>	<b>25</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	25
Overført fra overkurs		135 527	0
Overført fra annen egenkapital		25	0
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>-135 553</b>	<b>25</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Ulven Eiendomsinvest I AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	42 146	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>42 146</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	15 000 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 042 146</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7	610 395	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>610 395</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		217 237	33 455
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>827 632</b>	<b>33 455</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 869 778</b>	<b>33 455</b>

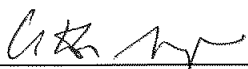


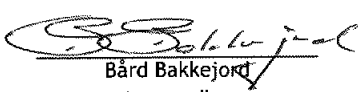
Ulven Eiendomsinvest I AS

Side 2



<b>Balanse</b>			
<b>Ulven Eiendomsinvest I AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 000 000	30 000
Overkurs		14 867 903	3 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 867 903</b>	<b>33 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	25
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>25</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>15 867 903</b>	<b>33 455</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 875	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 875</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 875</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 869 778</b>	<b>33 455</b>

01.03.2018  
Styret i Ulven Eiendomsinvest I AS

 Christian Bruusgaard styreleder	 Fredrik Leonthin styremedlem
 Tommy Hatteland styremedlem	 Bård Bakkejord styremedlem

Ulven Eiendomsinvest I AS Side 3



## Ulven Eiendomsinvest I AS

### Noter til årsregnskapet 31.12.2017

#### Note 1 - 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 01.01.2017 frem til 31.12.2017.

##### 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 23 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 uttignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



## Note 2: Investeringer

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
Ulven Eiendomsinvest II AS	100 %	15 000 000
Bokført verdi		15 000 000

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

## Note 3: Skatter

Årets skattekostnad fordeler seg på	2017	2016
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-42 146	-
Sum skattekostnad (Inntekt)	-42 146	-
Beregning av årets skattegrunnlag	31.12.2017	31.12.2016
Resultat før skattekostnad	-177 699	25
Permanente forskjeller	0	-
Grunnlag for årets skattekostnad	-177 699	25
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Grunnlag for betalbar skatt i resultat	-177 699	25
Andre forskjeller	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig inntekt/underskudd	-177 699	25
Akkumulert fremførbart underskudd	-183 243	-5 545
Grunnlag for beregning av utsatt skatt (skattefordel)		
23 % utsatt skatt (skattefordel)- resultatført	-42 146	-42 146
		-1 331

## Note 4: Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12.2017  
Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Det er kostnadsført kr. 13 250 i honorar til revisor per 31.12.2017.

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2017	2016
Revisjonshonorarer	13 250	-
Forretningsfører	108 220	-
Øvrige kostnader	60 813	-
Sum annen driftskostnad	182 282	-



## Note 5: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonær	Aksjer	Eierandel
Jakob Hatteland Holding AS	280	28 %
Leo Holding AS	250	25 %
PB Invest AS	200	20 %
Øvrige aksjonærer	270	27 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre eier indirekte følgende aksjer	Eierandel
Christian Bruusgaard (Acadia Holding AS)	10 %
Fredrik Leonthin (Leo Holding AS)	25 %
Tommy Hatteland (Jakob Hatteland Holding AS)	28 %
Bård Bakkejord (PB Invest AS)	20 %

## Note 6: Endringer i selskapets egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
IB 31.12.2016	30 000	3 430	25	33 455
Kapitalnedsettelse	-30 000			-30 000
Kapitalforhøyelse	1 000 000	15 000 000		16 000 000
Emisjonskostnader				-
Periodens resultat		-135 527	-25	-135 552
Egenkapital 31.12.2017	1 000 000	14 867 903	-	15 867 903

## Note 7: Fordring/Gjeld på selskap i samme konsern

Fordring på selskap i samme konsern	2017	2016
Ulven Eiendomsinvest II AS	610 395	-
Sum	610 395	-