



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 126 208
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULRIX EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øraveien 11
8475 STRAUMSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Hålon Ulriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 054 739	11 705 082
Annen driftsinntekt		1 063 464	4 552 896
Sum inntekter		15 118 204	16 257 978
Kostnader			
Varekostnad		19 195	37 046
Lønnskostnad	6	2 961 769	3 879 184
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 631 049	1 281 738
Annen driftskostnad	6	5 711 809	8 371 704
Sum kostnader		10 323 822	13 569 672
Driftsresultat		4 794 382	2 688 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			285 887
Annen renteinntekt		3 453	5 938
Annen finansinntekt		60 280	370
Sum finansinntekter		63 733	292 195
Annen rentekostnad		4 716 292	4 349 372
Sum finanskostnader		4 716 292	4 349 372
Netto finans		-4 652 559	-4 057 177
Ordinært resultat før skattekostnad		141 822	-1 368 870
Skattekostnad på ordinært resultat	9	20 005	-431 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		121 817	-937 603
Årsresultat	8	121 817	-937 603
Årsresultat etter minoritetsinteresser		121 817	-937 603
Totalresultat		121 817	-937 603



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		1 000 000	
Overført fra annen egenkapital		-878 183	-937 603
Sum overføringer og disponeringer		121 817	-937 603



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 10	114 132 709	110 874 008
Maskiner og anlegg	4	2 055 499	1 955 910
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4, 5	116 188 208	112 829 918
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			2 091 552
Andre langsiktige fordringer		147 500	221 070
Sum finansielle anleggsmidler		147 500	2 312 622
Sum anleggsmidler		116 335 708	115 142 540
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	258 024	482 806
Andre kortsiktige fordringer		42 718	1 197 239
Sum fordringer		300 742	1 680 045
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	4 383 237	7 327 015
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 383 237	7 327 015
Sum omløpsmidler		4 683 980	9 007 060
SUM EIENDELER		121 019 688	124 149 600

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	5 000 000	5 000 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		95 335	95 335
Sum innskutt egenkapital		5 095 335	5 095 335
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		188 654	1 370 893
Sum opptjent egenkapital		188 654	1 370 893
Sum egenkapital	8, 11	5 283 989	6 466 228
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	2 852 674	2 605 123
Sum avsetninger for forpliktelser		2 852 674	2 605 123
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 513 238	111 391 550
Sum annen langsiktig gjeld		110 513 238	111 391 550
Sum langsiktig gjeld		113 365 912	113 996 673
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 493	949 878
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		147 467	172 883
Utbytte		1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		948 828	2 563 938
Sum kortsiktig gjeld		2 369 787	3 686 699
Sum gjeld		115 735 699	117 683 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 019 688	124 149 600
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Pantstillelser	5	110 513 238	111 391 550



2019
Ulrix Eiendom AS

Balanse og resultatregnskap
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 917 126 208



RESULTATREGNSKAP			
ULRIX EIENDOM AS			
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Leieinntekter		14 054 739	11 705 082
Annen driftsinntekt		1 063 464	4 552 896
Sum driftsinntekter		15 118 204	16 257 978
Varekostnad		19 195	37 046
Lønnskostnad	6	2 961 769	3 879 184
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 631 049	1 281 738
Annen driftskostnad	6	5 711 809	8 371 704
Sum driftskostnader		10 323 822	13 569 672
Driftsresultat		4 794 382	2 688 306
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	285 887
Annen renteinntekt		3 453	5 938
Annen finansinntekt		60 280	370
Annen rentekostnad		4 716 292	4 349 372
Resultat av finansposter		-4 652 559	-4 057 177
Ordinært resultat før skattekostnad		141 822	-1 368 870
Skattekostnad på ordinært resultat	9	20 005	-431 267
Ordinært resultat		121 817	-937 603
Årsresultat	8	121 817	-937 603
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		1 000 000	0
Overført fra annen egenkapital		878 183	937 603
Sum overføringer		1 211 817	-937 603



BALANSE

ULRIX EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2019	2018
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 10	114 132 709	110 874 008
Maskiner og anlegg	4	2 055 499	1 955 910
Sum varige driftsmidler	4, 5	116 188 208	112 829 918
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		0	2 091 552
Andre langsiktige fordringer		147 500	221 070
Sum finansielle anleggsmidler		147 500	2 312 622
Sum anleggsmidler		116 335 708	115 142 540
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	2	258 024	482 806
Andre kortsiktige fordringer		42 718	1 197 239
Sum fordringer		300 742	1 680 045
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	4 383 237	7 327 015
Sum omløpsmidler		4 683 980	9 007 060
Sum eiendeler		121 019 688	124 149 600

ULRIX EIENDOM AS


SIDE 4

**BALANSE**

ULRIX EIENDOM AS

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	5 000 000	5 000 000
Overkurs		95 335	95 335
Sum innskutt egenkapital		5 095 335	5 095 335
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		188 654	1 370 893
Sum opptjent egenkapital		188 654	1 370 893
Sum egenkapital	8, 11	5 283 989	6 466 228
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	9	2 852 674	2 605 123
Sum avsetning for forpliktelser		2 852 674	2 605 123
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 513 238	111 391 550
Sum annen langsiktig gjeld		110 513 238	111 391 550
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		273 493	949 878
Skyldig offentlige avgifter		147 467	172 883
Utbytte		1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		948 828	2 563 938
Sum kortsiktig gjeld		2 369 787	3 686 699
Sum gjeld		115 735 699	117 683 372
Sum egenkapital og gjeld		121 019 688	124 149 600
Pantstillelser	5	110 513 238	111 391 550

Straumsgjøen, 30.06.2020
Styret i Ulrix Eiendom AS


Håkon Ulriksen
styreleder/daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk.

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.

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.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Note 2 Kundefordringer

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	258 024	482 806
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	258 024	482 806
Sum resultatførte tap på krav	0	0

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ULRIX EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	5 000,00	5 000 000
Sum	1 000		5 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Hålon Ulriksen	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Hålon Ulriksen	styreleder/daglig leder	1 000

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner/utstyr og transportmidler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	116 657 651	2 375 336	119 032 986
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	4 482 798	1 458 057	5 940 855
+ Tilgang egenproduserte anleggsmidler	0		0
- Avgang i året		1 225 619	1 225 619
= Anskaffelseskost 31.12.19	121 140 449	2 607 774	123 748 223
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	3 957 741	552 275	4 510 015
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.19	3 050 000		3 050 000
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.19	7 007 741	552 275	7 560 015
= Bokført verdi 31.12.19	114 132 708	2 055 499	116 188 208
Årets ordinære avskrivninger	1 224 097	406 952	1 631 049
Økonomisk levetid	0-80 år	0-7 år	

Note 5 Langsiktig pantegjeld

	31.12.2019	31.12.2018
Gjennomsnittlig rentesats for året	4,24%	4,11%
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	110 513 238	111 391 550
Sum	110 513 238	111 391 550

Regnskapsført verdi eiendeler stille som sikkerhet:

Faste eiendommer	114 132 709	110 874 007
Driftstilbehør	2 055 499	1 955 910
Kundefordringer	258 024	482 806
Sum	116 446 232	113 312 723



Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<u>Lønnskostnader</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lønninger	2 700 239	3 642 361
Arbeidsgiveravgift	144 651	188 334
Pensjonskostnader	99 987	20 523
Andre ytelser	16 891	27 966
Sum	2 961 769	3 879 184

Selskapet har i 2019 sysselsatt 3 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstillers kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 302 029	0
Annen godtgjørelse	4 392	0
Sum	1 306 421	0

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 62 165. Det er ikke betalt honorar for andre tjenester.

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (pr. 31.12.2019 er kr. 87 486,-. Skyldig forskuddstrekk ved årets utgang er kr. 87 068,-.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	5 000 000	95 335	0	1 370 893	6 466 228
Endringer ført mot EK				-304 057	-304 057
Pr 01.01.2019	5 000 000	95 335	0	1 066 836	6 162 171
Årets resultat				121 817	121 817
Utbytte				-1 000 100	-1 000 100
Pr 31.12.2019	5 000 000	95 335	0	188 554	5 283 889



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	20 005	-431 267
Skattekostnad ordinært resultat	20 005	-431 267
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	141 822	-1 368 870
Permanente forskjeller	-50 889	8 645
Endring i midlertidige forskjeller	782 156	-948 525
Anvendelse av fremførbart underskudd	-873 089	0
Skattepliktig inntekt	0	-2 308 750
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-65 754
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	65 754
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:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	7 408 925	6 231 648	-1 177 276
Gevinst – og tapskonto	7 837 725	9 797 157	1 959 432
Sum	15 246 649	16 028 805	782 156
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 279 949	-3 153 038	-873 089
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	-1 034 298	-1 034 298
Grunnlag for utsatt skatt	12 966 701	11 841 469	-1 125 231
Utsatt skatt (22 %)	2 852 674	2 605 123	-247 551

Note 10 Prinsippendringer

Med virkning fra 01.07. 2019, er boligeiendommer bedriftsøkonomisk avskrevet. Det er for året benyttet en avskrivingsats på 1,25%. For 2019 utgjør avskrivningene kr. 186.600,-.

Note 11 Fusjon

Ulrix Eiendom AS har med virkning fra 01.01.2019 fusjonert med datterselskapet Johnsgården AS. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.



Til generalforsamlingen i
Ulrix Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ulrix Eiendom ASs årsregnskap som viser et overskudd på kr 121.817. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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.

Revicom AS	Adresse:	Telefon	Fax	E-post	Web:
Org.nr. 931 282 506 MVA	Strandgata 30, Pb. 264	76 11 02 00	76 11 02 25	post@revicom.no	www.revicom.no
Kto.nr. 1503 45 31584	8401 Sortland				

Kontorer: Sortland, Myre og Tromsø



REVICOM

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 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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 bokføringskikk i Norge.

Sortland, 30. juni 2020

REVICOM AS

Hallgeir Alvestad
statsautorisert revisor

Revicom AS	Adresse:	Telefon	Fax	E-post	Web:
Org.nr. 931 282 506 MVA	Strandgata 30, Pb. 264	76 11 02 00	76 11 02 25	post@revicom.no	www.revicom.no
Kto.nr. 1503 45 31584	8401 Sortland				

Kontorer: Sortland, Myre og Tromsø