



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	887 772 452
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ULNICA AS
Forretningsadresse:	Haakon den godes vei 14 0373 OSLO

Regnskapsår

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

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:	Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.10.2024

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, 16.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 217 438	482 885
Sum inntekter		7 217 438	482 885
Kostnader			
Lønnskostnader	1	1 111 112	836 819
Avskrivning på driftsmidler	2	136 574	285 415
Annen driftskostnad		5 530 036	1 916 754
Sum kostnader		6 777 722	3 038 987
Driftsresultat		439 717	-2 556 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 120 000	7 200 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	4 200 000	3 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 468 402	4 660 876
Annen renteinntekt		194 726	180 062
Annen finansinntekt		3 387 929	1 217 882
Sum finansinntekter		24 371 057	16 258 820
Rentekostnad til foretak i samme konsern		838 404	827 706
Annen rentekostnad		11 874 332	7 583 675
Annen finanskostnad	3	1 330 594	49 950
Sum finanskostnader		14 043 330	8 461 331
Netto finans		10 327 727	7 797 489
Ordinært resultat før skattekostnad		10 767 444	5 241 387
Skattekostnad på resultat	4	-1 497 832	-1 009 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 265 276	6 251 046
Årsresultat		12 265 276	6 251 046
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 265 276	6 251 046



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		12 265 276	6 251 046
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		16 000 000	12 000 000
Overført fra annen egenkapital		-3 734 724	-5 748 954
Sum overføringer og disponeringer		12 265 276	6 251 046



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	5 467 091	3 969 259
Sum immaterielle eiendeler		5 467 091	3 969 259
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	47 767 801	54 425 667
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	274 042	2 414 937
Sum varige driftsmidler		48 041 843	56 840 604
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	36 334 295	76 966 388
Lån til foretak i samme konsern	5	11 241 688	4 510 104
Investeringer i tilknyttet selskap	3	54 910 000	54 910 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	343 817	343 817
Sum finansielle anleggsmidler		102 829 799	136 730 309
Sum anleggsmidler		156 338 734	197 540 172
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 140	
Andre kortsiktige fordringer		64 493 325	1 162 696
Konsernfordringer	7	78 937 136	75 152 606
Sum fordringer		143 461 601	76 315 303
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		368 950	32 812 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 950	32 812 828
Sum omløpsmidler		143 830 551	109 128 131
SUM EIENDELER		300 169 285	306 668 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 226 894	109 961 618
Sum opptjent egenkapital		100 226 894	109 961 618
Sum egenkapital	8	100 326 894	110 061 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	100 238 529	136 772 444
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 774 963	4 655 710
Sum annen langsiktig gjeld		106 013 492	141 428 154
Sum langsiktig gjeld		106 013 492	141 428 154
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		768 118	335 547
Skyldige offentlige avgifter		753 559	478 020
Utbytte		16 000 000	12 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	18 147 505	18 866 456
Annen kortsiktig gjeld	10	58 159 716	23 498 507
Sum kortsiktig gjeld		93 828 899	55 178 531
Sum gjeld		199 842 391	196 606 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		300 169 285	306 668 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 752143

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 772 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULNICA AS
Forretningsadresse: Haakon den godes vei 14
0373 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.10.2024

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, 10.10.2024



Organisasjonsnr: 887 772 452
ULNICA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 217 438	482 885
Sum inntekter		7 217 438	482 885
Kostnader			
Lønnskostnader	1	1 111 112	836 819
Avskrivning på driftsmidler	2	136 574	285 415
Annen driftskostnad		5 530 036	1 916 754
Sum kostnader		6 777 722	3 038 987
Driftsresultat		439 717	-2 556 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 120 000	7 200 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	4 200 000	3 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 468 402	4 660 876
Annen renteinntekt		194 726	180 062
Annen finansinntekt		3 387 929	1 217 882
Sum finansinntekter		24 371 057	16 258 820
Rentekostnad til foretak i samme konsern		838 404	827 706
Annen rentekostnad		11 874 332	7 583 675
Annen finanskostnad	3	1 330 594	49 950
Sum finanskostnader		14 043 330	8 461 331
Netto finans		10 327 727	7 797 489
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-1 497 832	-1 009 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 265 276	6 251 046
Årsresultat		12 265 276	6 251 046
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 265 276	6 251 046
Totalresultat		12 265 276	6 251 046
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		16 000 000	12 000 000



Overført fra annen egenkapital	-3 734 724	-5 748 954
Sum overføringer og disponeringer	12 265 276	6 251 046



Organisasjonsnr: 887 772 452
ULNICA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	5 467 091	3 969 259
Sum immaterielle eiendeler		5 467 091	3 969 259
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	47 767 801	54 425 667
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	274 042	2 414 937
Sum varige driftsmidler		48 041 843	56 840 604
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	36 334 295	76 966 388
Lån til foretak i samme konsern	5	11 241 688	4 510 104
Investeringer i tilknyttet selskap	3	54 910 000	54 910 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	343 817	343 817
Sum finansielle anleggsmidler		102 829 799	136 730 309
Sum anleggsmidler		156 338 734	197 540 172
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 140	
Andre kortsiktige fordringer		64 493 325	1 162 696
Konsernfordringer	7	78 937 136	75 152 606
Sum fordringer		143 461 601	76 315 303
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		368 950	32 812 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 950	32 812 828
Sum omløpsmidler		143 830 551	109 128 131
SUM EIENDELER		300 169 285	306 668 303

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 226 894	109 961 618
Sum opptjent egenkapital		100 226 894	109 961 618
Sum egenkapital	8	100 326 894	110 061 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	100 238 529	136 772 444
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 774 963	4 655 710
Sum annen langsiktig gjeld		106 013 492	141 428 154
Sum langsiktig gjeld		106 013 492	141 428 154
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		768 118	335 547
Skyldige offentlige avgifter		753 559	478 020
Utbytte		16 000 000	12 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	18 147 505	18 866 456
Annen kortsiktig gjeld	10	58 159 716	23 498 507
Sum kortsiktig gjeld		93 828 899	55 178 531
Sum gjeld		199 842 391	196 606 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		300 169 285	306 668 303



Organisasjonsnr: 887 772 452
ULNICA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Vekst Revisjon AS

Partnere:

Statsautorisert revisor Syver Tønnesen
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske revisorforening



Til generalforsamlingen i Ulnica AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulnica AS som viser et overskudd på kr 12 265 276. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

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.

Besøksadresse:
Vekstsenteret
Olaf Helsets vei 6

Postadresse:
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38

Internett / E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
960 132 734 MVA



Vekst Revisjon AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

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

Oslo, den 08.10.2024
Vekst Revisjon AS

Daniel Rypdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert dokument)



Årsregnskap 2023

Ulnica AS

Årsregnskapet inneholder:

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Organisasjonsnummer 887 772 452



Resultatregnskap			
Ulnica AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		7 217 438	482 885
Sum driftsinntekter		<u>7 217 438</u>	<u>482 885</u>
Lønnskostnader	1	1 111 112	836 819
Avskrivning på driftsmidler	2	136 574	285 415
Annen driftskostnad		5 530 036	1 916 754
Sum driftskostnader		<u>6 777 722</u>	<u>3 038 987</u>
Driftsresultat		<u>439 717</u>	<u>-2 556 102</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 120 000	7 200 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	4 200 000	3 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 468 402	4 660 876
Annen renteinntekt		194 726	180 062
Annen finansinntekt		3 387 929	1 217 882
Rentekostnad til foretak i samme konsern		838 404	827 706
Annen rentekostnad		11 874 332	7 583 675
Annen finanskostnad	3	1 330 594	49 950
Resultat av finansposter		<u>10 327 727</u>	<u>7 797 489</u>
Resultat før skattekostnad		10 767 444	5 241 387
Skattekostnad på resultat	4	<u>-1 497 832</u>	<u>-1 009 659</u>
Resultat		<u>12 265 276</u>	<u>6 251 046</u>
Årsresultat		<u>12 265 276</u>	<u>6 251 046</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		16 000 000	12 000 000
Overført fra annen egenkapital		3 734 724	5 748 954
Sum overføringer		<u>12 265 276</u>	<u>6 251 046</u>



Balanse			
Ulnica AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	5 467 091	3 969 259
Sum immaterielle eiendeler		<u>5 467 091</u>	<u>3 969 259</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	47 767 801	54 425 667
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	274 042	2 414 937
Sum varige driftsmidler		<u>48 041 843</u>	<u>56 840 604</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	36 334 295	76 966 388
Lån til foretak i samme konsern	5	11 241 688	4 510 104
Investeringer i tilknyttet selskap	3	54 910 000	54 910 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	343 817	343 817
Sum finansielle anleggsmidler		<u>102 829 799</u>	<u>136 730 309</u>
Sum anleggsmidler		<u>156 338 734</u>	<u>197 540 172</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		31 140	0
Fordringer på konsernselskaper	7	78 937 136	75 152 606
Andre kortsiktige fordringer		64 493 325	1 162 696
Sum fordringer		<u>143 461 601</u>	<u>76 315 303</u>
Investeringer			
Bankinnskudd		368 950	32 812 828
Sum omløpsmidler		<u>143 830 551</u>	<u>109 128 131</u>
Sum eiendeler		<u>300 169 285</u>	<u>306 668 303</u>



Balanse			
Ulnica AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 226 894	109 961 618
Sum opptjent egenkapital		<u>100 226 894</u>	<u>109 961 618</u>
Sum egenkapital	8	<u>100 326 894</u>	<u>110 061 618</u>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	100 238 529	136 772 444
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 774 963	4 655 710
Sum annen langsiktig gjeld		<u>106 013 492</u>	<u>141 428 154</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		768 118	335 547
Skyldige offentlige avgifter		753 559	478 020
Utbytte		16 000 000	12 000 000
Gjeld til konsernselskap	7	18 147 505	18 866 456
Annen kortsiktig gjeld	10	58 159 716	23 498 507
Sum kortsiktig gjeld		<u>93 828 899</u>	<u>55 178 531</u>
Sum gjeld		<u>199 842 391</u>	<u>196 606 685</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>300 169 285</u>	<u>306 668 303</u>
Oslo, 08.10.2024 Styret i Ulnica AS			
Bjarne Gjerstrøm Samuelsen Styrets leder/ Daglig leder			



Ulnica AS

Noter til årsregnskapet for 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNINGER AV PRINSIPPENDRINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap, konsernregnskap er ikke utarbeidet
- Netto resultat ved salg av aksjer og andeler er bokført som andre finansposter

Driftsinntekter og kostnader

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

Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer, eller kan reversere, i samme periode er utlignet og nettoført. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/ langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

NOTE 1 - ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE M.V.

<i>Spesifikasjon av lønnskostnader:</i>	2023	2022
Lønn	896 000	672 000
Arbeidsgiveravgift	192 868	146 158
Premie OTP	22 244	18 661
Andre personalkostnader	-	-
Sum lønnskostnader	1 111 112	836 819

Gjennomsnittlig antall årsverk	1	1
--------------------------------	---	---

Otp

Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om tjenstepensjon, men slik ordning er frivillig opprettet.

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Driftsløsøre	Personbiler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	54 425 667	1 768 500	1 473 580	57 667 747
Tilgang i år	47 767 801	-	-	47 767 801
Avgang i år	-54 425 667	-1 715 000	-844 208	-56 984 875
Anskaffelseskost 31.12	47 767 801	53 500	629 372	48 450 673
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-	20 508	809 902	830 410
Avskrivninger regulert ved avgang	-	-	-558 154	-558 154
Årets avskrivninger	-	10 700	125 874	136 574
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-	31 208	377 622	408 830
Balanseført verdi 31.12	47 767 801	22 292	251 750	48 041 843
Avskrivningssats	0 %	0 - 20 %	20 %	

Ulnica AS



Ulnica AS

Noter til årsregnskapet for 2023

NOTE 3 – INVESTERINGER I KONSERN- OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Selskapet har følgende eierandeler i datter- og tilknyttede selskaper:

Navn	Virksomhet	Kontor	Bokført verdi	Eierandel	Resultat	Egenkapital
ESV Næring Holding AS	Eiendom	Oslo	30 000	100 %	83 045	341 232
Drammensveien Eiendom AS	Eiendom	Oslo	54 000	100 %	-1 637 135	-6 960 320
S703 Holding AS	Eiendom	Oslo	30 000	100 %	-1 095 004	-2 877 062
Gratitude Marbella SL	Eiendom	Spania	11 027 191	100 %	-7 781 730	6 491 709
Ebbell Eiendom AS	Eiendom	Oslo	24 770 988	65 %	456 649	10 624 855
E8 Holding AS *)	Eiendom	Oslo	404 116	60 %	12 980 296	5 175 415
Fahlstrøm Utvikling AS	Eiendom	Oslo	18 000	60 %	-262 603	-499 765
Gaustadbekken AS	Eiendom	Oslo	54 900 000	50 %	-7 002 617	109 726 691
F11 Holding AS	Eiendom	Oslo	10 000	25 %	-99 110	659 733
			<u>91 244 295</u>			

*) Tallene for 2023 er per i dag ikke klare. Opplyste tall gjelder 2022.

Mottatte utbytter fra datter- og tilknyttede selskaper utgjør i 2023 totalt kr 19 320 000, mens netto tap ved realisasjon av datter- og tilknyttede selskaper utgjør kr 1 330 594.

Da konsernet samlet faller inn under regnskapslovens definisjon av små foretak er konsernregnskap ikke utarbeidet.

Med unntak av enkelte rentefrie interne lån er alle konserntransaksjoner med resultateffekt gjennomført med markedsmessige betingelser.

Det er i 2023 ikke foretatt nedskrivninger av aksjepostene. Balanseført verdi på aksjer i datter- og tilknyttede selskaper korrigeres løpende ved utdelinger og ytelse av konsernbidrag i henhold til regnskapslovens bestemmelser.

NOTE 4 - SKATTEKOSTNAD

Årets inntektsgrunnlag:	2023	2022	Endring
Resultat før skatt	10 767 444	5 241 387	
Permanente og andre forskjeller	-17 575 771	-7 430 745	
Endring i midlertidige forskjeller	2 004 183	704 999	
Begrensning av rentefradrag	-43 928		
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	
Skattemessig inntekt	<u>-4 760 216</u>	<u>-1 484 359</u>	

Årets skattekostnad består av :

Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Endring utsatt skattefordel	-1 497 832	-1 009 659	
Netto skattekostnad	<u>-1 497 832</u>	<u>-1 009 659</u>	

Utsatt skattefordel:

Netto grunnlag	-24 850 412	-18 042 085	-6 808 327
Utsatt skattefordel - bokført	-5 467 091	-3 969 259	-1 497 832
Skattesats	22 %	22 %	

Utligning av midlertidige forskjeller er gjennomført ved beregningen over.

Utsatt skattefordel forventes å kunne utnyttes på sikt og er av denne grunn balanseført.

Ulnica AS



Ulnica AS

Noter til årsregnskapet for 2023

NOTE 5 – LANGSIKTIG LÅN TIL DATTERSELSKAP

Selskapet har ytt et lån til datterselskapet Drammensveien Eiendom AS med pålydende verdi per 31.12.23 på kr 14 941 688. Tidligere års nedskrivning utgjør kr 3 700 000 og årets inntektsførte renter utgjør kr 703 084.

NOTE 6 – INVESTERINGER I ØVRIGE AKSJER

Investeringen består av en 9 % eierandel i Prime Property II AS. Balanseført verdi tilsvarer kostpris.

NOTE 7 – KORTSIKTIG MELLOMVÆRENDE I KONSERN

Selskap	Fordring	Gjeld
Ebbell Eiendom AS	-	10 122 209
Ebell Property SL	7 488 000	
Nordengveien 45 AS	54 748	
M12 Holding AS	70 904	-
ESV Næring Holding AS	-	978 602
Gratitude Marbella SL	55 378 192	-
E8 Holding AS	9 317 744	
S703 Holding AS	-	7 046 694
Fahlstrøm Utvikling AS	1 189 630	
Sørkedalen Eiendom AS	5 437 917	-
Sum	78 937 136	18 147 505

Det er foretatt valutarelatert oppjustering av fordringer i utenlandsvaluta med totalt kr 1 985 383. Øvrig kortsiktig mellomværende er vurdert til pålydende verdi.

NOTE 8 - ANTALL AKSJER, AKSJEIERE, EGENKAPITAL M.V.

<i>Selskapet har følgende aksjonærer:</i>	Antall aksjer:	Eierandel:	Tillitsverv/rolle i selskapet:
Bjarne Gjerstrøm Samuelsen	100	100 %	Styrets leder/ Daglig leder

Aksjenes pålydende er kr 1 000.

<i>Årets endringer i egenkapitalen:</i>	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	109 961 618	110 061 618
Tilleggsutbytte	-	-6 000 000	
Avsatt konsernbidrag/ utbytte	-	-16 000 000	
Årets resultat	-	12 265 276	
Egenkapital 31.12	100 000	100 226 894	100 326 894

NOTE 9 – LANGSIKTIG GJELD/ PANTSTILLELSER/ GARANTIER

Langsiktig gjeld består av 8 forskjellige lån i NOK, herav 6 lån til kredittinstitusjoner, samt 2 lån til samarbeidspartnere. Lån refinansieres løpende og sikres med pant i selskapets eiendeler, samt sikkerhetsstillelse fra aksjonær ved behov. Selskapet har kausjonsansvar pålydende kr 55 000 000 for lån opptatt i datter- og tilknyttede selskaper.

Ulnica AS



Ulnica AS

Noter til årsregnskapet for 2023

NOTE 10 – SPESIFIKASJON AV ANNEN KORTSIKTIG GJELD

<i>I posten inngår følgende:</i>	2023	2022
Forskudd salg eiendom	55 024 804	22 157 642
Påløpne renter	2 440 095	1 111 681
Skyldige feriepenger	96 000	72 000
Gjeld til Bjarne Samuelsen (aksjonær)	133 227	0
Annen kortsiktig gjeld	465 590	157 184
Sum	58 159 716	23 498 507

Ulnica AS