



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 582 560  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Leirvikflaten 23  
5179 GODVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Atle Ulveseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av eienodmmmer og leiligheter		760 000	
Leieinntekter		22 935 175	18 493 918
Gevinst salg av driftsmidler		16 424 440	
Andre inntekter		-178 335	802 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 941 280</b>	<b>19 296 192</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		49 406	7 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 202 100	3 264 000
Annen driftskostnad		3 228 660	3 016 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 480 166</b>	<b>6 288 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 461 114</b>	<b>13 007 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2	2 607 834	6 772 612
Inntekt på andre investeringer	2	24 500 000	11 527 545
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		932 666	943 985
Annen renteinntekt		153 065	719 945
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 193 565</b>	<b>19 964 087</b>
Annen rentekostnad		2 650 047	2 748 308
Annen finanskostnad		1 243 217	87 980
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 893 264</b>	<b>2 836 288</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 300 301</b>	<b>17 127 799</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>56 761 415</b>	<b>30 135 138</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 959 890	3 269 848
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>49 801 525</b>	<b>26 865 290</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 801 525</b>	<b>26 865 290</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilleggsutbytte		30 000 000	
Avgitt konsernbidrag		-4 045 626	-5 166 150
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 755 900	21 699 141
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>49 801 526</b>	<b>26 865 291</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	1,4	29 590 045	24 404 107
Bygg og anlegg	1,4	160 809 111	97 832 869
Maskiner og anlegg	1	30 625 664	7 162 069
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>221 024 820</b>	<b>129 399 045</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	161 427 663	161 750 463
Lån til foretak i samme konsern	5	48 902 175	47 973 077
Investeringer i tilknyttet selskap	2	36 793 910	61 793 910
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	4 000 000	200 000
Andre fordringer		47 888	54 729
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>251 171 636</b>	<b>271 772 179</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>472 196 456</b>	<b>401 171 224</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Egne prosjekter	4,6	129 164 466	34 267 195
<b>Sum varer</b>		<b>129 164 466</b>	<b>34 267 195</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 412 458	1 636 414
Andre fordringer	5	638 864	18 525 647
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 051 322</b>	<b>20 162 061</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		31 421 415	75 125 270
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>31 421 415</b>	<b>75 125 270</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>162 637 203</b>	<b>129 554 526</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 833 659</b>	<b>530 725 750</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	2 448 000	2 448 000
Overkurs	8	305 921 245	305 921 245
Annen innskutt egenkapital	8	-10 570	-10 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>308 358 675</b>	<b>308 358 675</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	104 118 478	75 318 377
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>104 118 478</b>	<b>75 318 377</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>412 477 153</b>	<b>383 677 052</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	9 862 894	5 574 625
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 862 894</b>	<b>5 574 625</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	159 875 000	116 475 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>159 875 000</b>	<b>116 475 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 737 894</b>	<b>122 049 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	15 135 290	2 665 065
Betalbar skatt	3	1 642 173	1 849 166
Skyldige offentlige avgifter		-274 728	96 247
Annen kortsiktig gjeld	5	36 115 876	20 388 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 618 611</b>	<b>24 999 073</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>222 356 505</b>	<b>147 048 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>634 833 658</b>	<b>530 725 750</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 678733

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 582 560  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Leirvikflaten 23  
5179 GODVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Atle Ulveseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2022



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av eiendommer og leiligheter		760 000	
Leieinntekter		22 935 175	18 493 918
Gevinst salg av driftsmidler		16 424 440	
Andre inntekter		-178 335	802 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 941 280</b>	<b>19 296 192</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		49 406	7 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 202 100	3 264 000
Annen driftskostnad		3 228 660	3 016 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 480 166</b>	<b>6 288 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 461 114</b>	<b>13 007 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2	2 607 834	6 772 612
Inntekt på andre investeringer	2	24 500 000	11 527 545
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		932 666	943 985
Annen renteinntekt		153 065	719 945
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 193 565</b>	<b>19 964 087</b>
Annen rentekostnad		2 650 047	2 748 308
Annen finanskostnad		1 243 217	87 980
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 893 264</b>	<b>2 836 288</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 300 301</b>	<b>17 127 799</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 959 890	3 269 848
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>49 801 525</b>	<b>26 865 290</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 801 525</b>	<b>26 865 290</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Tilleggsutbytte	30 000 000	
Avgitt konsernbidrag	-4 045 626	-5 166 150
Overføringer til/fra annen egenkapital	15 755 900	21 699 141
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>49 801 526</b>	<b>26 865 291</b>



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter og annen fast eiendom	1, 4	29 590 045	24 404 107
Bygg og anlegg	1, 4	160 809 111	97 832 869
Maskiner og anlegg	1	30 625 664	7 162 069
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>221 024 820</b>	<b>129 399 045</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	161 427 663	161 750 463
Lån til foretak i samme konsern	5	48 902 175	47 973 077
Investeringer i tilknyttet selskap	2	36 793 910	61 793 910
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	4 000 000	200 000
Andre fordringer		47 888	54 729
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>251 171 636</b>	<b>271 772 179</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>472 196 456</b>	<b>401 171 224</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Egne prosjekter	4, 6	129 164 466	34 267 195
<b>Sum varer</b>		<b>129 164 466</b>	<b>34 267 195</b>

#### Fordringer

Kundefordringer	5	1 412 458	1 636 414
Andre fordringer	5	638 864	18 525 647
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 051 322</b>	<b>20 162 061</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		31 421 415	75 125 270
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>31 421 415</b>	<b>75 125 270</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>162 637 203</b>	<b>129 554 526</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 833 659</b>	<b>530 725 750</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	2 448 000	2 448 000
Overkurs	8	305 921 245	305 921 245
Annen innskutt egenkapital	8	-10 570	-10 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>308 358 675</b>	<b>308 358 675</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	104 118 478	75 318 377
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>104 118 478</b>	<b>75 318 377</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>412 477 153</b>	<b>383 677 052</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	9 862 894	5 574 625
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>9 862 894</b>	<b>5 574 625</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	159 875 000	116 475 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>159 875 000</b>	<b>116 475 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 737 894</b>	<b>122 049 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	15 135 290	2 665 065
Betalbar skatt	3	1 642 173	1 849 166
Skyldige offentlige avgifter		-274 728	96 247
Annen kortsiktig gjeld	5	36 115 876	20 388 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 618 611</b>	<b>24 999 073</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>222 356 505</b>	<b>147 048 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>634 833 658</b>	<b>530 725 750</b>



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM 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.



## Brødrene Ulveseth Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

#### Inntekter

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

#### 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.

#### Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper mv

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper mv er vurdert etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifall ikke er forbigående. Utdelinger fra datterselskaper (utbytte) inntektsføres i det år utbytte avsettes i datterselskapet. Utbytte fra tilknyttede selskaper inntektsføres i vedtaksåret.

#### 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 nyttegjørt.

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

#### Fusjon 2021

Brødrene Ulveseth Eiendom AS har med regnskaps- og skattemessig virkning 01.01.2021 innfusjonert datterselskapet Sotra Tre og Betong AS. Fusjonen er gjennomført til konsernkontinuitet. Ved utarbeidelse av årsregnskapet for 2021 er det ikke foretatt omarbeiding av sammenligningstall for 2020.

#### Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg, anlegg mv	Maskiner	Leiligheter og boligeiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	24 404 107	125 345 982	10 162 069	6 323 000	166 235 159
Tilgang	6 331 498	8 107 395	24 413 595	300 000	39 152 488
Tilgang fusjon STB		55 479 938		5 236 000	60 715 938
Avgang	-1 145 560	-2 895 000	-	-	-4 040 560
Anskaffelseskost 31.12.	29 590 045	186 038 315	34 575 664	11 859 000	262 063 025
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	37 088 204	3 950 000	-	41 038 206
Bokført verdi pr. 31.12.	29 590 045	148 950 111	30 625 664	11 859 000	221 024 819
Årets avskrivninger	-	3 252 100	950 000	-	4 202 100
Økonomiske levetid	Ubegrenset	25-100 år	10 år	Ubegrenset	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	



## Brødrene Ulveseth Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 2 Datterselskaper, tilknyttede selskaper mv

Selskapet har eierandel i følgende datterselskap:	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Kostpris
Straume Næringspark AS	Øygarden	100 %	5 610 442
Straume N AS	Øygarden	100 %	12 052 079
Straume Næring 4 AS	Øygarden	100 %	1 815 444
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	Øygarden	95 %	23 083 688
Bjørnsonsgaten Næring AS	Bergen	70 %	3 500 000
Vestnorsk Mørtel AS	Bergen	100 %	1 137 689
K23 Prosjekt A AS	Bergen	100 %	72 287 020
K23 Prosjekt B AS	Bergen	100 %	30 996 957
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	Bergen	100 %	7 400 000
Zinken AS	Øygarden	51,1 %	3 544 344

  

	Balansført verdi	Egenkapital 31.12.21	Årets resultat
Straume Næringspark AS	5 610 442	19 038 199	3 000 057
Straume N AS	12 052 079	11 440 747	-15 342
Straume Næring 4 AS	1 815 444	10 553 538	2 414 857
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	23 083 688	26 532 285	1 378 889
Bjørnsonsgaten Næring AS	3 500 000	9 259 389	1 509 525
Vestnorsk Mørtel AS	1 137 689	1 264 327	-187 213
K23 Prosjekt A AS	72 287 020	578 530	650 362
K23 Prosjekt B AS	30 996 957	50 001	-432 185
Zinken AS	3 544 344	10 265 182	2 936 789
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	7 400 000	100 541	-60 692

Det er i 2021 inntektsført utbytte på kr 2 607 834 fra datterselskapet Zinken AS.

Selskapet har eierandel i følgende tilknyttede selskap:	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Kostpris
Con-Form Bergen AS	Øygarden	40,00 %	192 000
PTA Eiendom AS	Øygarden	50,00 %	3 780 000
Fjell Utvikling AS	Øygarden	50,00 %	3 800 000
OBOS Ulveseth Kronstadparken AS	Bergen	50,00 %	100 000
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS	Bergen	50,00 %	869 395
OBOS Ulveseth Utvikling AS	Bergen	50,00 %	28 052 514

  

	Balansført verdi	Egenkapital 31.12.21	Årets resultat
Con-Form Bergen AS	192 000	14 271 190	-1 550 107
PTA Eiendom AS	3 780 000	23 617 758	1 820 773
Fjell Utvikling AS	3 800 000	7 832 577	-14 290 *)
OBOS Ulveseth Kronstadparken AS	100 000	346 780	-663
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS	869 395	2 181 974	1 373 545
OBOS Ulveseth Utvikling AS	28 052 514	77 803 110	75 844 144

Det er i 2021 mottatt utbytte fra OBOS Ulveseth Utvikling AS med kr 24 500 000 og OBOS Ulveseth Straumfjellet AS med kr 25 000 000. Sistnevnte utdeling er ført mot bokført investering.

\*) Tall fra selskapets årsregnskap for 2020



## Brødrene Ulveseth Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 3 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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar selskapskatt	2 783 247	3 306 285
Årets nettoendring utsatt skatt	4 176 643	-36 437
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 959 890</b>	<b>3 269 848</b>

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:	2021	2020
Årets totale skattekostnad	6 959 890	3 269 848
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	12 487 512	6 629 731
Avvik	-5 527 622	-3 359 883

Avviket forklares med:	2021	2020
Skatt på permanente forskjeller	-5 312 116	-3 359 883
Utsatt skatt fra innfusjonert selskap	-215 506	-
<b>Sum forklaring</b>	<b>-5 527 622</b>	<b>-3 359 883</b>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	56 761 416	30 135 139
Permanente forskjeller	-24 145 983	-15 272 194
Endring midlertidige forskjeller	-18 984 741	165 623
Endring midlertidige forskjeller ved fusjon	-979 571	-
Grunnlag betalbar skatt	12 651 121	15 028 568
Avgitt konsernbidrag	-5 186 700	-6 623 269
Skattegrunnlag	7 464 421	8 405 299
Betalbar skatt, 22 %	1 642 174	1 849 166

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	2 783 247	3 306 285
Skatt på konsernbidrag	-1 141 074	-1 457 119
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>1 642 173</b>	<b>1 849 166</b>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2021	31.12.2020	Endring
<b>Forskjeller som utlignes:</b>			
Driftsmidler	31 578 845	20 745 685	10 833 160
Herav merverdier ifm fusjon	-4 027 500	-	-4 027 500
Egenregiprosjekter	-334 267	-334 267	-
Fordringer	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	17 106 868	4 927 787	12 179 081
<b>Sum endring</b>	<b>44 323 946</b>	<b>25 339 205</b>	<b>18 984 741</b>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-	-	-
Underskudd til fremføring	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>44 323 946</b>	<b>25 339 205</b>	<b>18 984 741</b>
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) nominell sats	9 751 268	5 574 625	4 176 643
Utsatt skatt merverdier, neddiskontert sats	111 626	-	111 626

Midlertidige forskjeller i innfusjonert selskap utgjorde pr 01.01.2021 NOK 979 571 (negativt beløp). Tilhørende utsatt skattefordel utgjør NOK 215 506.



## Brødrene Ulveseth Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 Fordringer, langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

<b>Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>31.12.2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	48 902 175
Lån til tilknyttede selskaper	4 000 000

Lån til foretak i samme konsern er klassifisert som langsiktig fordring, da de er avdragsfrie i 10 år fra 20.12.2016. Lånet har dermed en langsiktig profil, og det forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Av lån til foretak i samme konsern utgjør kr 37 834 954 ansvarlige lån til følgende selskaper:

<b>Selskapsnavn:</b>	<b>31.12.2021</b>
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	9 197 460
K23 Prosjekt A AS	3 637 494
K23 Prosjekt B AS	25 000 000
<b>Sum</b>	<b>37 834 954</b>

<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>31.12.2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	129 375 000
Gjeld til konsernselskaper	-
<b>Sum</b>	<b>129 375 000</b>

<b>Pantesikret gjeld mv</b>	<b>31.12.2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	159 875 000
<b>Sum</b>	<b>159 875 000</b>

#### Øvrige forpliktelser

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

<b>Balanserte verdier til eiendeler stilt som sikkerhet</b>	<b>31.12.2021</b>
Tomter og annen fast eiendom	29 590 045
Bygg og anlegg	148 950 111
Egne prosjekter	129 164 466
Investering i datterselskaper	161 427 663
<b>Sum</b>	<b>469 132 286</b>

#### Note 5 Mellomværende med selskaper i samme konsern, tilknyttede selskaper m.v.

<b>Langsiktige fordringer</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lån til foretak i samme konsern	48 902 175	47 973 077
Lån til tilknyttede selskaper *)	4 000 000	200 000
Andre fordringer	-	-
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>52 902 175</b>	<b>48 173 077</b>

<b>Kortsiktige fordringer</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kundefordringer	1 412 506	656 250
Andre kortsiktige fordringer	-	10 187 959
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1 412 506</b>	<b>10 844 209</b>

<b>Gjeld</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Leverandørgjeld	13 557 296	-
Annen kortsiktig gjeld	25 186 700	6 623 269
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	-	-
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 186 700</b>	<b>6 623 269</b>

\*) Av lån til tilknyttede selskaper utgjør NOK 4 000 000 ansvarlig lån til PTA Eiendom AS.



## Brødrene Ulveseth Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 Egenregiprojekter

Alt arbeid med egne prosjekter er satt bort til entreprenørselskaper, og er bokført til anskaffelseskost.

#### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital er pr 31.12.2021 på NOK 2 448 000, bestående av 4 080 aksjer pålydende NOK 600. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer er som følger:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ulveseth Eiendom Holding AS	4 080	0,00 %	0,00 %

#### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2020	2 448 000	305 921 245	-10 570	75 318 377	383 677 052
Egenkapital 31.12.2020 - innfusjonert selskap	150 000	-	-	14 621 927	14 771 927
Elimineringer ifm fusjon	-150 000	-	-	-1 577 726	-1 727 726
Egenkapital 01.01.2021	2 448 000	305 921 245	-10 570	88 362 578	396 721 253
<i>Årets endring i egenkapital</i>					
Årets resultat	-	-	-	49 801 526	49 801 526
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-4 045 626	-4 045 626
Avgitt tilleggsutbytte	-	-	-	-30 000 000	-30 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>2 448 000</b>	<b>305 921 245</b>	<b>-10 570</b>	<b>104 118 478</b>	<b>412 477 153</b>



KPMG AS  
Kanalveien 11  
Postboks 4 Kristianborg  
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Brødrene Ulveseth Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Brødrene Ulveseth Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

#### Offices in

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer og medlemmer av Den norske Revisorsammfundning

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålta	Frisnes	Molde	Strömberg
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsøen
Bodo	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drømmen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Brødrene Ulveseth Eiendom AS

- 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 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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.

Bergen, 28. juni 2022

KPMG

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor