



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 052 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVEN EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Oro Prosjekt AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 11.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	387 161	521 323
Sum kostnader		387 161	521 323
Driftsresultat		-387 161	-521 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		616	3 935
Annen finansinntekt		846 669	
Sum finansinntekter		847 285	3 935
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Netto finans		847 285	3 935
Ordinært resultat før skattekostnad		460 124	-517 388
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-85 040	-113 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		545 164	-403 562
Årsresultat		545 164	-403 562
Årsresultat etter minoritetsinteresser		545 164	-403 562
Totalresultat		545 164	-403 562
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs			-88 150
Avsatt til annen egenkapital	5	545 164	
Overført fra annen egenkapital	5		-315 412
Sum overføringer og disponeringer		545 164	-403 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	901 319	816 279
Sum immaterielle eiendeler		901 319	816 279
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	60 438 388	62 600 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		60 438 388	62 600 000
Sum anleggsmidler		61 339 707	63 416 279
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 732	3 202
Konsernfordringer	4	1 208 281	2 000 000
Sum fordringer		1 210 013	2 003 202
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		71 505	21 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 505	21 735
Sum omløpsmidler		1 281 518	2 024 937
SUM EIENDELER		62 621 225	65 441 216
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 100 000	1 100 000
Overkurs		60 814 921	64 114 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		61 914 921	65 214 921
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		545 164	
Sum opptjent egenkapital		545 164	
Sum egenkapital	5	62 460 085	65 214 921
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 250	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	4	149 890	226 296
Sum kortsiktig gjeld		161 140	226 296
Sum gjeld		161 140	226 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 621 225	65 441 216



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Ulven Eiendomsinvest I AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 13 12 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ulven Eiendomsinvest I AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 545 164. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 rettvise 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 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

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.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: NOUE6-Q7XTM-MYECI-FKW1E-4IKAT-FLNGX



Revisors beretning 2020 for Ulven Eiendomsinvest I AS



Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2021
RSM Norge AS

Elektronisk signert

Martin Westly
Statsautorisert revisor

Pemteo Dokumentnøkkel: NOUE6-Q7XTM-MYECH-FRW1E-4IKAT-FLNGX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Martin Westly

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-2031823

IP: 62.148.xxx.xxx

2021-03-03 12:31:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: NOUE6-Q7XTM-MYECH-FRW1E-4IKAT-FLNGX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).


Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i


Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.


Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



 Legally signed by
Fredrik Leonthin
02.03.2021

 Legally signed by
Bård Bakkejord
02.03.2021

 Legally signed by
Tommy Hatteland
02.03.2021

 Legally signed by
Christian Bruusgaard
02.03.2021

Årsregnskap 2020

Ulven Eiendomsinvest I AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 818 052 162



Resultatregnskap

Ulven Eiendomsinvest I AS

 Legally signed by
Fredrik Leonthin
02.03.2021

 Legally signed by
Bård Bakkejord
02.03.2021

 Legally signed by
Tommy Hatteland
02.03.2021

 Legally signed by
Christian Bruusgaard
02.03.2021

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	1	387 161	521 323
Sum driftskostnader		387 161	521 323
Driftsresultat		-387 161	-521 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		616	3 935
Annen finansinntekt		846 669	0
Resultat av finansposter		847 285	3 935
Ordinært resultat før skattekostnad		460 124	-517 388
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-85 040	-113 826
Ordinært resultat		545 164	-403 562
Årsresultat		545 164	-403 562
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	545 164	0
Overført fra overkurs		0	88 150
Overført fra annen egenkapital	5	0	315 412
Sum overføringer		545 164	-403 562



Balanse

Ulven Eiendomsinvest I AS

 Legally signed by
Fredrik Leonthin
02.03.2021

 Legally signed by
Bård Bakkejord
02.03.2021

 Legally signed by
Tommy Hatteland
02.03.2021

 Legally signed by
Christian Bruusgaard
02.03.2021

Eiendeler	Note	2020	2019
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	901 319	816 279
Sum immaterielle eiendeler		901 319	816 279
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	60 438 388	62 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		60 438 388	62 600 000
Sum anleggsmidler		61 339 707	63 416 279
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 732	3 202
Konsernfordringer	4	1 208 281	2 000 000
Sum fordringer		1 210 013	2 003 202
Bankinnskudd, kontanter o.l.		71 505	21 735
Sum omløpsmidler		1 281 518	2 024 937
Sum eiendeler		62 621 225	65 441 216



Balanse

Ulven Eiendomsinvest I AS

 Legally signed by
Fredrik Leonthin
02.03.2021

 Legally signed by
Bård Bakkejord
02.03.2021

 Legally signed by
Tommy Hatteland
02.03.2021

 Legally signed by
Christian Bruusgaard
02.03.2021

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 100 000	1 100 000
Overkurs		60 814 921	64 114 921
Sum innskutt egenkapital		61 914 921	65 214 921
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		545 164	0
Sum opptjent egenkapital		545 164	0
Sum egenkapital	5	62 460 085	65 214 921
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 250	0
Konserngjeld	4	149 890	226 296
Sum kortsiktig gjeld		161 140	226 296
Sum gjeld		161 140	226 296
Sum egenkapital og gjeld		62 621 225	65 441 216





Balanse


Ulven Eiendomsinvest I AS


Oslo, 02.03.2021

Styret i Ulven Eiendomsinvest I AS

 Legally signed by
Fredrik Leonthin
02.03.2021

 Legally signed by
Bård Bakkejord
02.03.2021

 Legally signed by
Tommy Hatteland
02.03.2021

 Legally signed by
Christian Bruusgaard
02.03.2021

Christian Bruusgaard
styreleder

Fredrik Leonthin
styremedlem

Tommy Hatteland
styremedlem

Bård Bakkejord
styremedlem



Ulven Eiendomsinvest I AS

2020

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 01.01.2020 frem til 31.12.2020.

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 22 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 utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

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.

Covid-19

Den pågående viruspandemien har ikke hatt noen påvirkning for selskapet i 2020 med regnskapsmessig konsekvens. Det er fortsatt en urolig markedsituasjon som vil kunne få operasjonelle og finansielle virkninger for selskapet i fremtidige perioder. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet foreligger det ingen kjente forhold knyttet til Covid-19 som forventes å få regnskapsmessige konsekvenser for selskapet.



Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 27 812 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2020.

Spesifikasjon av annen driftskostnad	31.12.2020	31.12.2019
Revisjonshonorar	27 812	16 814
Forretningsførerhonorar	337 249	331 188
Økonomisk Bistand	0	145 045
Styreansvarsforsikring	9 518	11 633
Diverse kostnader	12 582	16 644
Sum annen driftskostnad	387 161	521 323

Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt*	-85 040	-113 826
Sum skattekostnad (inntekt)	-85 040	-113 826
Beregning av årets skattegrunnlag	2020	2019
Resultat før skattekostnad	460 124	-517 388
Permanente forskjeller	-846 669	
Grunnlag for årets skattekostnad	-386 545	-517 388
Endring i midlertidige forskjeller	0	
Beregnet alminnelig inntekt	-386 545	-517 388

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2020	2019
Underskudd til fremføring	386 545	4 096 903	3 710 358
Sum midlertidige forskjeller	386 545	4 096 903	3 710 358
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	386 545	4 096 903	3 710 358
Utsatt skatt 22%	85 040	901 319	816 279

*Utsatt skattefordel balanseføres da det vurderes som sannsynlig at selskapet i fremtiden får skattepliktig inntekt slik at fordelene kan benyttes.

Note 3 - Investeringer

Selskap	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Egenkapital	Årsresultat
Ulven Eiendomsinvest II AS	100%	60 438 388	60 438 388	60 479 761	1 208 281
Bokført verdi		60 438 388	60 438 388		

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.
Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.



Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende på selskap i samme konsern	31.12.2020	31.12.2019
Fordringer		
Fordring Ulven Eiendomsinvest II AS	1 208 281	2 000 000
Sum fordringer	1 208 281	2 000 000
Gjeld		
Gjeld Ulven Eiendomsinvest II AS	149 890	226 296
Sum Gjeld	149 890	226 296

Pr. 31.12.2020 inngår selskapet i et konsern med Ulven Eiendomsinvest II AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som lån i datter med 4 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 5 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2020	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
IB	1 100 000	64 114 921	0	65 214 921
Tilleggsutbytte*		-3 300 000		-3 300 000
Resultat		0	545 164	545 164
Sum Egenkapital	1 100 000	60 814 921	545 164	62 460 085

Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 100 000, fordelt på 1 000 aksjer pålydende NOK 1 100.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Jakob Hatteland Holding AS	280	28%
Leo Holding AS	250	25%
PB Invest AS	200	20%
EWS Stiftelsen	150	15%
Acadia Holding AS	100	10%
Øvrige aksjonærer < 5%	20	2%
Totalt Antall aksjer	1 000	100%

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel	
Christian Bruusgaard	Styrets leder	250	25%
Fredrik Leonthin	Styremedlem	250	25%
Tommy Hatteland	Styremedlem	280	28%
Bård Bakkejord	Styremedlem	200	20%
Totalt antall aksjer		980	98%