



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 24.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av eiendommer og leiligheter		6 770 722	967 000
Leieinntekter		22 161 927	27 680 454
Andre inntekter		2 274	2 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 934 923</b>	<b>28 649 728</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		116 183	790 636
Avskrivning på driftsmidler	2	5 796 975	5 839 180
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		7 301 880	8 275 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 215 037</b>	<b>14 905 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 719 886</b>	<b>13 744 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 664 161	1 372 767
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	3 000 000	2 155 443
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 426 095	4 695 893
Annen renteinntekt		1 096 896	2 537 852
Gevinst ved salg av aksjer		24 780 524	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 967 676</b>	<b>10 761 954</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		506 716	
Annen rentekostnad		14 070 953	10 590 395
Annen finanskostnad			3 593 975
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 577 669</b>	<b>14 184 370</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 390 007</b>	<b>-3 422 415</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>41 109 893</b>	<b>10 322 158</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 135 524	3 359 468
<b>Årsresultat</b>	5	<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		37 974 369	6 962 690
<b>Totalresultat</b>		<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		11 147 585	
Ordinært utbytte		8 000 000	10 000 000
Konsernbidrag			-2 643 586
Mottatt konsernbidrag (etter skatt)			-393 724
Avsatt til annen egenkapital		18 826 784	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	2, 6	21 802 342	22 219 775
Bygg og anlegg	2, 6	138 688 232	143 517 294
Maskiner og anlegg	2	27 909 577	29 955 152
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>188 400 150</b>	<b>195 692 220</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	164 335 819	171 265 763
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	7	204 800 358	128 836 196
Investeringer i tilknyttet selskap	3	14 907 935	14 907 935
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler	3, 9		
Andre fordringer		27 365	34 206
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>384 071 477</b>	<b>315 044 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>572 471 627</b>	<b>510 736 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Egne prosjekter	6, 8	106 290 040	97 378 516
<b>Sum varer</b>		<b>106 290 040</b>	<b>97 378 516</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 286 091	12 463 532
Andre kortsiktige fordringer	6	36 055 371	3 877 541
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 341 462</b>	<b>16 341 073</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3, 9		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Markedsbaserte aksjer	9		
Markedsbaserte obligasjoner	9		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 094 915	11 368 626
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 094 915</b>	<b>11 368 626</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>182 726 418</b>	<b>125 088 215</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>755 198 045</b>	<b>635 824 535</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (3 509 aksjer à kr 600)	5, 9	2 105 400	2 105 400
Overkurs	5	267 726 268	267 726 268
Annen innskutt egenkapital	5	-10 570	-10 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>269 821 098</b>	<b>269 821 098</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	164 921 029	146 094 245
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>164 921 029</b>	<b>146 094 245</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>434 742 127</b>	<b>415 915 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	11 068 446	11 077 113
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 068 446</b>	<b>11 077 113</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	276 125 083	168 362 500
Gjeld til aksjonær	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>276 125 083</b>	<b>168 362 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>287 193 529</b>	<b>179 439 613</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 057 407	6 518 785
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter			274 397
Annen kortsiktig gjeld	7	25 204 982	33 676 398
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 262 389</b>	<b>40 469 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>320 455 918</b>	<b>219 909 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>755 198 045</b>	<b>635 824 536</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 616489

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 24.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.07.2025



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av eiendommer og leiligheter		6 770 722	967 000
Leieinntekter		22 161 927	27 680 454
Andre inntekter		2 274	2 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 934 923</b>	<b>28 649 728</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		116 183	790 636
Avskrivning på driftsmidler	2	5 796 975	5 839 180
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		7 301 880	8 275 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 215 037</b>	<b>14 905 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 719 886</b>	<b>13 744 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 664 161	1 372 767
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	3 000 000	2 155 443
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 426 095	4 695 893
Annen renteinntekt		1 096 896	2 537 852
Gevinst ved salg av aksjer		24 780 524	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 967 676</b>	<b>10 761 954</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		506 716	
Annen rentekostnad		14 070 953	10 590 395
Annen finanskostnad			3 593 975
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 577 669</b>	<b>14 184 370</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 390 007</b>	<b>-3 422 415</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>41 109 893</b>	<b>10 322 158</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 135 524	3 359 468
<b>Årsresultat</b>	5	<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>



<b>Totalresultat</b>	<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	11 147 585	
Ordinært utbytte	8 000 000	10 000 000
Konsernbidrag		-2 643 586
Mottatt konsernbidrag (etter skatt)		-393 724
Avsatt til annen egenkapital	18 826 784	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom			
	2, 6	21 802 342	22 219 775
Bygg og anlegg	2, 6	138 688 232	143 517 294
Maskiner og anlegg	2	27 909 577	29 955 152
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>188 400 150</b>	<b>195 692 220</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	164 335 819	171 265 763
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	7	204 800 358	128 836 196
Investeringer i tilknyttet selskap	3	14 907 935	14 907 935
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler	3, 9		
Andre fordringer		27 365	34 206
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>384 071 477</b>	<b>315 044 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>572 471 627</b>	<b>510 736 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Egne prosjekter	6, 8	106 290 040	97 378 516
<b>Sum varer</b>		<b>106 290 040</b>	<b>97 378 516</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 286 091	12 463 532
Andre kortsiktige fordringer	6	36 055 371	3 877 541
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 341 462</b>	<b>16 341 073</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3, 9		
Markedsbaserte aksjer	9		



Markedsbaserte obligasjoner 9

**Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter o. l.		39 094 915	11 368 626
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 094 915</b>	<b>11 368 626</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>182 726 418</b>	<b>125 088 215</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>755 198 045</b>	<b>635 824 535</b>

**BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD**

**Egenkapital**

**Innskutt egenkapital**

Aksjekapital (3 509 aksjer à kr 600)	5, 9	2 105 400	2 105 400
Overkurs	5	267 726 268	267 726 268
Annen innskutt egenkapital	5	-10 570	-10 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>269 821 098</b>	<b>269 821 098</b>

**Opptjent egenkapital**

Annen egenkapital	5	164 921 029	146 094 245
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>164 921 029</b>	<b>146 094 245</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>434 742 127</b>	<b>415 915 343</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

**Gjeld**

**Langsiktig gjeld**

Utsatt skatt	4	11 068 446	11 077 113
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 068 446</b>	<b>11 077 113</b>

**Annen langsiktig gjeld**

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	276 125 083	168 362 500
Gjeld til aksjonær	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>276 125 083</b>	<b>168 362 500</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>287 193 529</b>	<b>179 439 613</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

**Kortsiktig gjeld**

Leverandørgjeld		8 057 407	6 518 785
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter			274 397
Annen kortsiktig gjeld	7	25 204 982	33 676 398
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 262 389</b>	<b>40 469 579</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>320 455 918</b>	<b>219 909 192</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>755 198 045</b>	<b>635 824 536</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 921 582 560  
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2024

## Brødrene Ulveseth Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 582 560



## Brødrene Ulveseth Eiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2024	2023
Salg av eiendommer og leiligheter		6 770 722	967 000
Leieinntekter		22 161 927	27 680 454
Andre inntekter		2 274	2 274
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>28 934 923</b>	<b>28 649 728</b>
Varekostnad		116 183	790 636
Avskrivning på driftsmidler	2	5 796 975	5 839 180
Annen driftskostnad		7 301 880	8 275 339
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 215 037</b>	<b>14 905 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 719 886</b>	<b>13 744 573</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 664 161	1 372 767
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	3 000 000	2 155 443
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 426 095	4 695 893
Annen renteinntekt		1 096 896	2 537 852
Gevinst ved salg av aksjer		24 780 524	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		506 716	0
Annen rentekostnad		14 070 953	10 590 395
Annen finanskostnad		0	3 593 975
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>25 390 007</b>	<b>-3 422 415</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>41 109 893</b>	<b>10 322 158</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 135 524	3 359 468
<b>Årsresultat</b>	5	<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag (etter skatt)		0	393 724
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		11 147 585	0
Avsatt til annen egenkapital		18 826 784	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 643 586
Foreslått utbytte		8 000 000	10 000 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>37 974 369</b>	<b>6 962 690</b>



## Brødrene Ulveseth Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	2, 6	21 802 342	22 219 775
Bygg og anlegg	2, 6	138 688 232	143 517 294
Maskiner og anlegg	2	27 909 577	29 955 152
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>188 400 150</b>	<b>195 692 220</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	164 335 819	171 265 763
Lån til foretak i samme konsern	7	204 800 358	128 836 196
Investeringer i tilknyttet selskap	3	14 907 935	14 907 935
Andre fordringer		27 365	34 206
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>384 071 477</b>	<b>315 044 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>572 471 627</b>	<b>510 736 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Prosjekter</b>			
Egne prosjekter	6, 8	106 290 040	97 378 516
<b>Sum prosjekter</b>		<b>106 290 040</b>	<b>97 378 516</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 286 091	12 463 532
Andre kortsiktige fordringer	6	36 055 371	3 877 541
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 341 462</b>	<b>16 341 073</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 094 915	11 368 626
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>39 094 915</b>	<b>11 368 626</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>182 726 418</b>	<b>125 088 215</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>755 198 045</b>	<b>635 824 535</b>



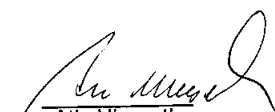
## Brødrene Ulveseth Eiendom AS


Balanse pr. 31. desember

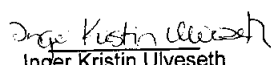
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (3 509 aksjer à kr 600)	5, 9	2 105 400	2 105 400
Innskutt egenkapital	5	-10 570	-10 570
Overkurs	5	267 726 268	267 726 268
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>269 821 098</b>	<b>269 821 098</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	164 921 029	146 094 245
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>164 921 029</b>	<b>146 094 245</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>434 742 127</b>	<b>415 915 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	11 068 446	11 077 113
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>11 068 446</b>	<b>11 077 113</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	276 125 083	168 362 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>276 125 083</b>	<b>168 362 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 057 407	6 518 785
Skyldige offentlige avgifter		0	274 397
Annen kortsiktig gjeld	7	25 204 982	33 676 398
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 262 389</b>	<b>40 469 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>320 455 918</b>	<b>219 909 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>755 198 045</b>	<b>635 824 536</b>

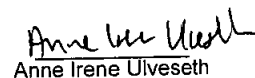
Bergen, den 26/5-2025,

Styret i Brødrene Ulveseth Eiendom AS

  
Atle Ulveseth  
styreleder/daglig leder

  
Evy Ulveseth  
styremedlem

  
Inger Kristin Ulveseth  
styremedlem

  
Anne Irene Ulveseth  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

### 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 egenregiprosjekter

Varer og egenregiprosjekter 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 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.



## Note 1 Lønnskostnader

Brødrene Ulveseth Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg, anlegg mv	Maskiner	Leiligheter og boligeiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	22 219 775	169 739 762	38 861 735	10 296 000	241 117 272
Tilgang	0	744 684	189 500	0	934 184
Avgang	417 433	2 011 845	0	0	2 429 278
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>21 802 342</b>	<b>168 472 601</b>	<b>39 051 235</b>	<b>10 296 000</b>	<b>239 622 178</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	40 080 368	11 141 658	0	51 222 026
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>21 802 342</b>	<b>128 392 233</b>	<b>27 909 577</b>	<b>10 296 000</b>	<b>188 400 152</b>
Årets avskrivninger	0	3 561 900	2 235 075	0	5 796 975
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Ubegrenset	25-100 år Lineær	10 år Lineær	Ubegrenset	



## Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet har eierandel i følgende datterselskap:	Forretningskontor:	Eierandel/ stemmerett	Kostpris
Straume Næringspark AS	Øygarden	100 %	5 610 442
Straume N AS	Øygarden	100 %	5 122 133
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	Øygarden	95 %	23 083 688
Bjørnsonsgaten Næring AS	Bergen	70 %	3 500 000
Vestnorsk Mørtel AS	Bergen	100 %	1 182 683
K23 Prosjekt A AS	Bergen	100 %	72 287 020
K23 Prosjekt B AS	Bergen	100 %	33 637 684
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	Bergen	100 %	7 400 000
Zinken AS	Øygarden	51,1%	3 544 344
Con-Form Bergen AS	Øygarden	91%	8 967 824
<b>Sum</b>			<b>164 335 818</b>

	Balanseført verdi:	Egenkapital 31.12.24	Årets resultat
Straume Næringspark AS	5 610 442	19 708 004	1 201 185
Straume N AS	5 122 133	4 652 494	72 444
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	23 083 688	31 714 209	2 019 475
Bjørnsonsgaten Næring AS	3 500 000	11 041 813	1 542 875
Vestnorsk Mørtel AS	1 182 683	1 355 100	90 625
K23 Prosjekt A AS	72 287 020	1 193 132	658 465
K23 Prosjekt B AS	33 637 684	50 000	-9 889 171
Zinken AS	3 544 344	11 118 596	1 734 351
Trollhaugmyra 16 Tomt AS	7 400 000	1 565 452	631 917
Con-Form Bergen AS	8 967 824	9 040 947	-8 751 846
<b>Sum</b>	<b>164 335 818</b>		

Det er i 2024 inntektsført utbytte på kr. 1 152 941 fra Bjørnsonsgaten Næring AS og kr. 511 220 fra Zinken AS.

Selskapet har eierandel i følgende tilknyttede selskap:	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Kostpris
PTA Eiendom AS	Øygarden	50,00 %	3 780 000
Fjell Utvikling AS	Øygarden	50,00 %	3 800 000
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS	Bergen	50,00 %	869 395
OBOS Ulveseth Utvikling AS	Bergen	50,00 %	28 052 514

	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2024	Årets resultat
PTA Eiendom AS	3 780 000	27 494 606	2 062 758
*)Fjell Utvikling AS	3 800 000	7 763 677	-18 725
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS	869 395	1 662 192	10 321
OBOS Ulveseth Utvikling AS	6 458 539	11 538 022	- 176 094
<b>Sum</b>	<b>14 907 935</b>		

\*) Tall er basert på regnskapsutkast for 2024



## Note 4 Skatt

	2024	2023
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 144 191	2 375 625
Endring i utsatt skatt	-8 667	983 843
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 135 524</b>	<b>3 359 468</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	41 109 893	10 322 158
Permanente forskjeller	-26 887 512	1 438 532
Endring i midlertidige forskjeller	69 395	-1 467 173
Mottatt konsernbidrag	0	504 774
Avgitt konsernbidrag	-14 291 776	-10 798 291
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 144 191	1 962 565
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 144 191	-2 375 624
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	413 059
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	41 383 380	39 192 716	-2 190 665
Gevinst – og tapskonto	8 837 740	11 097 800	2 260 060
<b>Sum</b>	<b>50 221 120</b>	<b>50 290 515</b>	<b>69 395</b>
Inntektsført avsatt utbytte	90 000	60 000	-30 000
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>50 311 120</b>	<b>50 350 515</b>	<b>39 395</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>11 068 446</b>	<b>11 077 113</b>	<b>8 667</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	2 105 400	267 726 268	-10 570	146 094 245	415 915 343
Årets resultat				37 974 369	37 974 369
Utbytte				-8 000 000	-8 000 000
Konsernbidrag avgitt				-11 147 585	-11 147 585
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>2 105 400</b>	<b>267 726 268</b>	<b>-10 570</b>	<b>164 921 029</b>	<b>434 742 127</b>



## Note 6 Fordringer, langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	2024	2023
<b>Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt</b>		
Lån til foretak i samme konsern	204 800 358	128 836 196
<b>Sum</b>	<b>204 800 358</b>	<b>128 836 196</b>

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 114 489 331 ansvarlige lån til følgende selskaper:

Selskapsnavn:	2024	2023
Næringsbygg Idrettsveien 13 DA	1 250 137	3 763 158
K23 Prosjekt A AS	2 794 751	2 875 260
K23 Prosjekt B AS	110 489 331	34 187 740
<b>Sum</b>	<b>114 534 219</b>	<b>40 826 158</b>

	2024	2023
<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 237 998	120 362 500
Gjeld til konsernselskap	0	0
<b>Sum</b>	<b>79 237 998</b>	<b>120 362 500</b>

	2024	2023
<b>Pantesikret gjeld mv</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	276 125 083	168 362 500
<b>Sum</b>	<b>276 125 083</b>	<b>168 362 500</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.

	2024	2023
<b>Balanseførte verdier til eiendeler stilt som sikkerhet</b>		
Tomter og annen fast eiendom	21 802 342	22 219 775
Bygg og anlegg	138 688 232	143 517 294
Egne Prosjekter	106 288 040	97 284 818
Investering i datterselskap	164 335 819	171 265 763
<b>Sum</b>	<b>431 114 433</b>	<b>434 287 651</b>



## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2024	2023
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	204 800 358	128 836 196
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>204 800 358</b>	<b>128 836 196</b>

	2024	2023
<b>Kortsiktige fordringer</b>		
Kundefordringer	1 250 000	10 400 369
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1 250 000</b>	<b>10 400 369</b>

	2024	2023
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	14 795 886	12 389 952
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>14 795 886</b>	<b>12 389 952</b>

## Note 8 Egenregiprosjekter

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

## Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Selskapets aksjekapital er pr 31.12.2024 på NOK 2 105 400, bestående av 3 509 aksjer pålydende NOK 600. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer er som følger	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ulveseth Eiendom Holding AS	3 509	100 %	100 %



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Brødrene Ulveseth Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brødrene Ulveseth Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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. 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Ulsteinvik
Bode	Knaarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentmøkket: FFL82-63TAH-ALGD2-UJ8SD-3OGVO-K1A31



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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen,

KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: FFL82-63TAH-ALGD2-UJ8SD-30GVO-K1A31



# 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."

## Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-03 17:34:55 UTC



Penneo DokumentID: FFL82-63TAH-ALGD2-UJ8SD-30GVO-K1A31

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.