



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 052 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVEN EIENDOMSINVEST I AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 08.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 03.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	398 368	182 282
Sum kostnader		398 368	182 282
Driftsresultat		-398 368	-182 282
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	52 191	3 270
Annen renteinntekt		1 282	1 314
Sum finansinntekter		53 473	4 584
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Netto finans		53 473	4 584
Ordinært resultat før skattekostnad		-344 895	-177 699
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-660 307	-42 146
Ordinært resultat etter skattekostnad		315 412	-135 553
Årsresultat		315 412	-135 553
Årsresultat etter minoritetsinteresser		315 412	-135 553
Totalresultat		315 412	-135 553
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond			-135 527
Overføringer til/fra annen egenkapital	5, 5	315 412	-25
Sum overføringer og disponeringer		315 412	-135 553



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	702 453	42 146
Sum immaterielle eiendeler		702 453	42 146
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	66 500 000	15 000 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		66 500 000	15 000 000
Sum anleggsmidler		67 202 453	15 042 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 908	
Konsernfordringer	4	1 969 965	610 395
Sum fordringer		1 973 873	610 395
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		50 282	217 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 282	217 237
Sum omløpsmidler		2 024 155	827 632
SUM EIENDELER		69 226 608	15 869 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	1 100 000	1 000 000
Overkurs		67 803 071	14 867 903



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		68 903 071	15 867 903
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		315 412	
Sum opptjent egenkapital		315 412	
Sum egenkapital	5	69 218 483	15 867 903
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 125	1 875
Kortsiktig konserngjeld	4		
Sum kortsiktig gjeld		8 125	1 875
Sum gjeld		8 125	1 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 226 608	15 869 778



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Ulven Eiendomsinvest I AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ulven Eiendomsinvest I AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 315 412. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 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 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. Betyggende 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. For a member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which operates its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in every jurisdiction.

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



Revisors beretning 2018 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2019

RSM Norge AS

Per-Henning Lie

Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2018

Ulven Eiendomsinvest I AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 818 052 162



Resultatregnskap

Ulven Eiendomsinvest I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	1	398 368	182 282
Sum driftskostnader		398 368	182 282
Driftsresultat		-398 368	-182 282
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	52 191	3 270
Annen renteinntekt		1 282	1 314
Resultat av finansposter		53 473	4 584
Ordinært resultat før skattekostnad		-344 895	-177 699
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-660 307	-42 146
Ordinært resultat		315 412	-135 553
Årsresultat		315 412	-135 553
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	315 412	0
Overført fra overkurs		0	135 527
Overført fra annen egenkapital	5	0	25
Sum overføringer		315 412	-135 553



Balanse

Ulven Eiendomsinvest I AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	702 453	42 146
Sum immaterielle eiendeler		702 453	42 146
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	66 500 000	15 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		66 500 000	15 000 000
Sum anleggsmidler		67 202 453	15 042 146
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 908	0
Konsernfordringer	4	1 969 965	610 395
Sum fordringer		1 973 873	610 395
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 282	217 237
Sum omløpsmidler		2 024 155	827 632
Sum eiendeler		69 226 608	15 869 778



Balanse

Ulven Eiendomsinvest I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 100 000	1 000 000
Overkurs		67 803 071	14 867 903
Sum innskutt egenkapital		68 903 071	15 867 903
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		315 412	0
Sum opptjent egenkapital		315 412	0
Sum egenkapital	5	69 218 483	15 867 903
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 125	1 875
Sum kortsiktig gjeld		8 125	1 875
Sum gjeld		8 125	1 875
Sum egenkapital og gjeld		69 226 608	15 869 778



Balanse

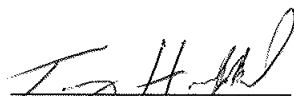
Ulven Eiendomsinvest I AS

26.02.2019

Styret i Ulven Eiendomsinvest I AS


Christian Bruusgaard
styreleder


Fredrik Leonthin
styremedlem


Tommy Hatteland
styremedlem


Bård Bakkejord
styremedlem



Ulven Eiendomsinvest I AS

2018

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 01.01.2018 frem til 31.12.2018.

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.

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. 19 480 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2018.

Spesifikasjon av annen driftskostnad	31.12.2018	31.12.2017
Revisjonshonorar	19 480	13 250
Forretningsførerhonorar	350 477	108 720
Økonomisk Bistand	0	47 188
Styreansvarsforsikring	12 690	0
Diverse kostnader	15 776	13 625
Sum annen driftskostnad	398 368	182 282



Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på		2018	2017	
Betalbar skatt		0	0	
Endring i utsatt skatt*		-660 307	-42 146	
Sum skattekostnad (inntekt)		-660 307	-42 146	
Beregning av årets skattegrunnlag		2018	2017	
Resultat før skattekostnad		-344 895	-177 699	
Permanente forskjeller		- 2 664 832		
Grunnlag for årets skattekostnad		-3 009 727	-177 699	
Endring i midlertidige forskjeller		0		
Beregnet alminnelig inntekt		-3 009 727	-177 699	
Oversikt over Midlertidige forskjeller:		Endring	2018	2017
Underskudd til fremføring	3 009 727		3 192 970	183 243
Gevinst- og tapskonto	0		0	0
Sum midlertidige forskjeller	3 009 727		3 192 970	183 243
Grunnlag for beretning av utsatt skatt	3 009 727		3 192 970	183 243
Utsatt skatt 22/23%	660 307		702 453	42 146

*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%	66 500 000	66 500 000	65 245 192	-323 752
Bokført verdi		66 500 000	66 500 000		

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	31.12.2018	31.12.2017
Fordringer		
Fordring Ulven Eiendomsinvest II AS	1 969 965	610 395
Sum fordringer	1 969 965	610 395

Pr. 31.12.2018 inngår selskapet i et konsern med Ulven Eiendomsinvest II AS.

Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som lån i datter og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 4 %.

Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.



Note 5 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2018	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
IB	1 000 000	14 867 903	0	15 867 903
Emisjonskostnader		-2 664 832		-2 664 832
Kapitalforhøyelse	100 000	57 600 000		57 700 000
Tilleggsutbytte*		-2 000 000		-2 000 000
Resultat		0	315 412	315 412
Sum Egenkapital	1 100 000	67 803 071	315 412	69 218 483

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%