



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 138 741
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVENVEIEN 82 & 84 AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Nils Morten Bøhler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		25 621 402	26 545 294
Annen driftsinntekt		3 395 354	
Sum inntekter		29 016 755	26 545 294
Kostnader			
Varekostnad		88	
Avskrivning av driftsmidler	2	10 498 832	10 327 089
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 751 107	1 332 478
Driftskostnader eiendom		594 953	-446 073
Reprasjon og vedlikehold		168 676	205 961
Administrasjonskostnader	3	636 744	567 590
Sum kostnader		13 650 399	11 987 044
Driftsresultat		15 366 356	14 558 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		184 769	18 996
Annen renteinntekt		79 935	2 983
Sum finansinntekter		264 704	21 979
Rentekostnad til foretak i samme konsern		916 760	835 617
Annen rentekostnad		3 104	587
Annen finanskostnad		963	
Sum finanskostnader		920 827	836 204
Netto finans		-656 123	-814 226
Ordinært resultat før skattekostnad		14 710 233	13 744 024
Skattekostnad	4	3 236 463	3 023 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 473 770	10 720 996
Årsresultat		11 473 770	10 720 996



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 473 770	10 720 996
Totalresultat		11 473 770	10 720 996
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			9 360 000
Avsatt til annen egenkapital	5	11 473 770	1 360 996
Sum overføringer og disponeringer		11 473 770	10 720 996



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	238 502 381	247 294 827
Maskiner og anlegg	2	611 323	1 450 797
Anlegg under utførelse	2		335 868
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 093 324	4 297 588
Sum varige driftsmidler		243 207 028	253 379 080
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer		2 518 890	2 873 304
Sum finansielle anleggsmidler		2 518 890	2 873 304
Sum anleggsmidler		245 725 918	256 252 384
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 753	1 210 869
Andre kortsiktige fordringer		3 317 246	4 123 378
Konsernfordringer	6	17 130 983	3 565 557
Sum fordringer		20 495 982	8 899 803
Sum omløpsmidler		20 495 982	8 899 803
SUM EIENDELER		266 221 900	265 152 187

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	230 112 624	230 112 624
Sum innskutt egenkapital		231 112 624	231 112 624
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-18 825 956	-20 939 726
Sum opptjent egenkapital		-18 825 956	-20 939 726
Sum egenkapital		212 286 668	210 172 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	11 030 605	10 510 875
Sum avsetninger for forpliktelser		11 030 605	10 510 875
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Ansvarlig lånekapital	6	30 253 082	29 336 322
Sum annen langsiktig gjeld		30 253 082	29 336 322
Sum langsiktig gjeld		41 283 687	39 847 197
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 336	396 854
Betalbar skatt	4	76 733	377 906
Skyldig offentlige avgifter			118 398
Kortsiktig konserngjeld	6	12 450 258	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		218	2 238 933
Sum kortsiktig gjeld		12 651 544	15 132 092
Sum gjeld		53 935 232	54 979 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 221 900	265 152 187



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 484883

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 138 741
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVENVEIEN 82 & 84 AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Nils Morten Bøhler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 921 138 741
ULVENVEIEN 82 & 84 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		25 621 402	26 545 294
Annen driftsinntekt		3 395 354	
Sum inntekter		29 016 755	26 545 294
Kostnader			
Varekostnad		88	
Avskrivning av driftsmidler 2		10 498 832	10 327 089
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 751 107	1 332 478
Driftskostnader eiendom		594 953	-446 073
Reprasjon og vedlikehold		168 676	205 961
Administrasjonskostnader	3	636 744	567 590
Sum kostnader		13 650 399	11 987 044
Driftsresultat		15 366 356	14 558 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		184 769	18 996
Annen renteinntekt		79 935	2 983
Sum finansinntekter		264 704	21 979
Rentekostnad til foretak i samme konsern		916 760	835 617
Annen rentekostnad		3 104	587
Annen finanskostnad		963	
Sum finanskostnader		920 827	836 204
Netto finans		-656 123	-814 226
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	14 710 233	13 744 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 473 770	10 720 996
Årsresultat		11 473 770	10 720 996
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 473 770	10 720 996
Totalresultat		11 473 770	10 720 996
Overføringer og disponeringer			



Avgitt konsernbidrag			9 360 000
Avsatt til annen egenkapital	5	11 473 770	1 360 996
Sum overføringer og disponeringer		11 473 770	10 720 996



Organisasjonsnr: 921 138 741
ULVENVEIEN 82 & 84 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 238 502 381 247 294 827

Maskiner og anlegg 2 611 323 1 450 797

Anlegg under utførelse 2 335 868

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 4 093 324 4 297 588

Sum varige driftsmidler 243 207 028 253 379 080

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 6

Andre langsiktige
fordringer 2 518 890 2 873 304

**Sum finansielle
anleggsmidler 2 518 890 2 873 304**

Sum anleggsmidler 245 725 918 256 252 384

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 47 753 1 210 869

Andre kortsiktige
fordringer 3 317 246 4 123 378

Konsernfordringer 6 17 130 983 3 565 557

Sum fordringer 20 495 982 8 899 803

Sum omløpsmidler 20 495 982 8 899 803

SUM EIENDELER 266 221 900 265 152 187

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 1 000 000 1 000 000

Overkurs 5 230 112 624 230 112 624

Sum innskutt egenkapital 231 112 624 231 112 624

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5	-18 825 956	-20 939 726
Sum opptjent egenkapital		-18 825 956	-20 939 726
Sum egenkapital		212 286 668	210 172 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	11 030 605	10 510 875
Sum avsetninger for forpliktelser		11 030 605	10 510 875
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Ansvarlig lånekapital	6	30 253 082	29 336 322
Sum annen langsiktig gjeld		30 253 082	29 336 322
Sum langsiktig gjeld		41 283 687	39 847 197
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 336	396 854
Betalbar skatt	4	76 733	377 906
Skyldig offentlige avgifter			118 398
Kortsiktig konserngjeld	6	12 450 258	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		218	2 238 933
Sum kortsiktig gjeld		12 651 544	15 132 092
Sum gjeld		53 935 232	54 979 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 221 900	265 152 187



Organisasjonsnr: 921 138 741
ULVENVEIEN 82 & 84 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>
---	--------------	------------------

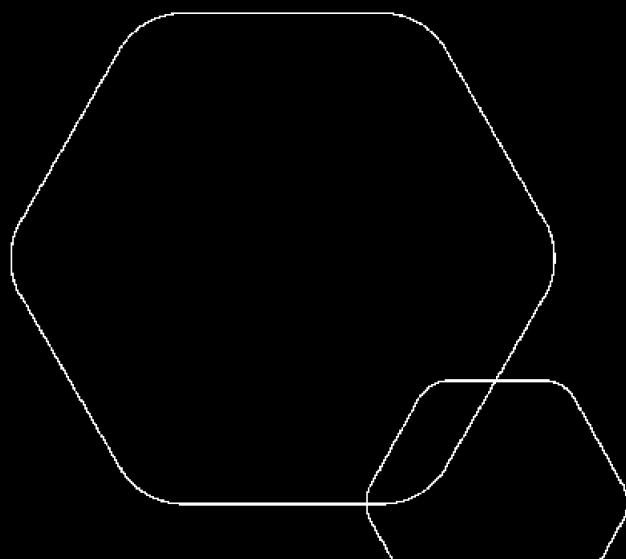
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



Årsregnskap 2022
Ulvenveien 82 & 84 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 138 741

Transaksjon 09222115537469115537  Signert i NMIS, GG, TEB

**RESULTATREGNSKAP**

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter		25 621 402	26 545 294
Annen driftsinntekt		3 395 354	0
Sum driftsinntekter		29 016 755	26 545 294
Varekostnad		88	0
Avskrivning av driftsmidler	2	10 498 832	10 327 089
Annen driftskostnad		1 751 107	1 332 478
Driftskostnader eiendom		594 953	-446 073
Reprasjon og vedlikehold		168 676	205 961
Administrasjonskostnader	3	636 744	567 590
Sum driftskostnader		13 650 399	11 987 044
Driftsresultat		15 366 356	14 558 250
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		184 769	18 996
Annen renteinntekt		-79 935	-2 983
Rentekostnad til foretak i samme konsern		916 760	835 617
Annen rentekostnad		3 104	587
Annen finanskostnad		963	0
Resultat av finansposter		-656 123	-814 226
Resultat før skatt		14 710 233	13 744 024
Skattekostnad	4	3 236 463	3 023 028
Årsresultat		11 473 770	10 720 996
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		0	9 360 000
Avsatt til annen egenkapital	5	11 473 770	1 360 996
Sum overføringer		11 473 770	10 720 996

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

SIDE 2





BALANSE

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	238 502 381	247 294 827
Maskiner og anlegg	2	611 323	1 450 797
Anlegg under utførelse	2	0	335 868
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 093 324	4 297 588
Sum varige driftsmidler		243 207 028	253 379 080
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		2 518 890	2 873 304
Sum finansielle anleggsmidler		2 518 890	2 873 304
Sum anleggsmidler		245 725 918	256 252 384
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		47 753	1 210 869
Kundefordringer konsern		170 373	16 283
Andre kortsiktige fordringer		3 317 246	4 123 378
Konsernfordringer	6	16 960 610	3 549 274
Sum fordringer		20 495 982	8 899 803
Sum omløpsmidler		20 495 982	8 899 803
Sum eiendeler		266 221 900	265 152 187

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

SIDE 3





BALANSE

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	230 112 624	230 112 624
Sum innskutt egenkapital		231 112 624	231 112 624
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-18 825 956	-20 939 726
Sum opptjent egenkapital		-18 825 956	-20 939 726
Sum egenkapital		212 286 668	210 172 898
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	11 030 605	10 510 875
Sum avsetning for forpliktelser		11 030 605	10 510 875
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	6	30 253 082	29 336 322
Sum annen langsiktig gjeld		30 253 082	29 336 322
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		124 336	396 854
Betalbar skatt	4	76 733	377 906
Skyldig offentlige avgifter		0	118 398
Konserngjeld	6	12 450 258	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		218	2 238 933
Sum kortsiktig gjeld		12 651 544	15 132 092
Sum gjeld		53 935 232	54 979 289
Sum egenkapital og gjeld		266 221 900	265 152 187

Oslo, 17.03.2023

Styret i Ulvenveien 82 & 84 AS

Nils Morten Bøhler
styreleder

Geir Graff-Kallevåg
styremedlem

Thor Ludvig Bareksten
styremedlem

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

SIDE 4





REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998, NRS 8 god regnskapsskikk for små foretak og inngår i OBOS Konsern (Oslo Bolig og Sparelag). OBOS og selskapet har samme forretningsadresse Hammersborg Torg 1, Oslo. Konsernregnskapet til OBOS er tilgjengelig på nettstedet www.obos.no.

INNTEKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING

Inntekter inntektsføres i perioden de er opptjent, og kostnader kostnadsføres i perioden de er påløpt. Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.





NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Teknisk installasjon	Fast byggnings- inventar	Inventar	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2022	208 392 809	104 201 698	5 106 432	4 238 100	6 488 689	335 868	328 763 596
Anskaffet i år	347 748	314 900	0	0	0	0	662 648
Avgang i år	0	0	0	0	0	-335 868	-335 868
Anskaffelseskost per 31.12.2022	208 740 557	104 516 598	5 106 432	4 238 100	6 488 689	0	329 090 376
Akk. avskrivninger 01.01.2022	-51 046 595	-20 741 773	-808 845	-2 787 303	0	0	-75 384 516
Ord. avskrivninger i år	-4 238 451	-5 216 643	-204 264	-839 474	0	0	-10 498 832
Akk. avskrivninger per 31.12.2022	-55 285 046	-25 958 416	-1 013 109	-3 626 777	0	0	-85 883 348
Bokført verdi per 31.12.2022	153 455 511	78 558 182	4 093 323	611 323	6 488 689	0	243 207 028
Ordinær avskrivninger	2%	5%	4%	20%	0%	0%	

NOTE 3 - YTELSE TIL LEDENDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS Eiendom AS og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til daglig leder eller medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2022.

Godtgjørelse til revisor

Ernst & Young AS er valgt til revisor i 2022. Kostnadsført honorar for 2022 inkl. forholdmessig fradrag for mva fordeler seg slik:

	2022	2021
Revisjonshonorar PWC	8 549	20 430
Attestasjonstjenester	0	8 400
Sum	8 549	28 830





NOTE 4 - SKATT

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 716 733	377 906
Endring i utsatt skatt	519 730	2 645 122
Skattekostnad ordinært resultat	3 236 463	3 023 028
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 710 233	13 744 024
Permanente forskjeller	963	-2 983
Endring i midlertidige forskjeller	-2 362 409	-23 286
Avgitt konsernbidrag	-12 000 000	-12 000 000
Skattepliktig inntekt	348 787	1 717 756
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 716 733	3 017 906
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 640 000	-2 640 000
Sum betalbar skatt i balansen	76 733	377 906
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	14 710 233	13 744 024
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 236 251	3 023 685
Skatteeffekt av permanente forskjeller	212	-656
Sum	3 236 463	3 023 029
Effektiv skattesats	22 %	22 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	50 139 116	47 776 707	-2 362 409
Sum	50 139 116	47 776 707	-2 362 409
Grunnlag for utsatt skatt	50 139 116	47 776 707	-2 362 409
Utsatt skatt (22 %)	11 030 605	10 510 875	-519 730





NOTE 5 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 000 000	230 112 624	-20 939 726	210 172 898
Årets resultat	0	0	11 473 770	11 473 770
Avgitt konsernbidrag	0	0	-9 360 000	-9 360 000
Pr. 31.12.2022	1 000 000	230 112 624	-18 825 956	212 286 668

Konsernforhold: Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS BBL er ultimate morselskap. Forretningsadressen er Hammersborg Torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet www.obos.no.

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

NOTE 6 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Kortsiktig fordring foretak i samme konsern	2022	2021
OBOS BBL	16 500 688	3 541 174
CONSTRUCTION CITY UTLEIE	459 922	0
ULVEN TOMT 82 & 84 AS	0	8 100
Sum	16 960 610	3 549 274

Ansvarlig lån fra foretak i samme konsern	2022	2021
ULVEN AS	30 253 082	29 336 322
Sum	30 253 082	29 336 322

Kortsiktig gjeld foretak i samme konsern	2022	2021
OBOS BBL (konsernbidrag)	0	12 000 000
CONSTRUCTION CITY EIENDOM AS	450 258	0
FRESERVEIEN 1 AS	12 000 000	0
Sum	12 450 258	12 000 000

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2022 er klassifisert som kortsiktig fordring.

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen:	2022	2021
	30 253 082	29 336 322
Sum	30 253 082	29 336 322

NOTE 7 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Ulvenveien 82 & 84 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	10 000	1 000 000
Sum	100		1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ULVEN AS	100	100	100







Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489115337

Dokument

Ulvenveien 82,84 AS 17.03.23

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2023-03-17 07:19:57 CET (+0100) av Anders

Dalbro (AD)

Ferdigstilt den 2023-03-17 21:36:43 CET (+0100)

Initiativtaker

Anders Dalbro (AD)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

anders.dalbro@obos.no

+4795495190

Signerende parter

Nils Morten Bøhler (NMB)

nils.morten.bohler@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Nils Morten Bøhler"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-02-22 07:28:28 CET (+0100)

Signert 2023-03-17 08:06:36 CET (+0100)

Geir Graff-Kallevåg (GG)

geir.graff.kallevag@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Geir Graff-Kallevåg"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-03-02 08:48:49 CET (+0100)

Signert 2023-03-17 21:36:43 CET (+0100)

Thor Ludvig Bæksten (TLB)

thor.baeksten@obos.no

+4790661509

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Thor Ludvig Bæksten"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2022-10-22 19:03:45 CEST (+0200)

Signert 2023-03-17 14:43:53 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489115337

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ulvenveien 82 & 84 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulvenveien 82 & 84 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 30. mars 2022.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AYOC5-H7WQB-YWPTL-XE04J-WXYPV-HYXQU



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."

Anja Maan

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-20 07:36:48 UTC



Penneo DokumentID: AYOCS-H7WQB-YWPTL-XE04-WXYPV-HYXQU

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/validator>