



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 939 214  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULVEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Masdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekter	3	1 135 761 000	347 068 000
Annen driftsinntekt		249 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 136 010 000</b>	<b>347 068 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	3	865 501 000	231 097 000
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	12 224 000	1 036 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>877 725 000</b>	<b>232 133 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>258 285 000</b>	<b>114 935 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		201 000	204 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>201 000</b>	<b>204 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		648 000	7 641 000
Annen rentekostnad			25 000
Annen finanskostnad			
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>648 000</b>	<b>7 667 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 000</b>	<b>-7 463 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>257 838 000</b>	<b>107 472 000</b>
Skattekostnad	4	56 724 000	23 644 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>201 114 000</b>	<b>83 828 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>201 114 000</b>	<b>83 828 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>201 114 000</b>	<b>83 828 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>201 114 000</b>	<b>83 828 000</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	309 417 000	
Overført til/fra annen egenkapital	6	-108 303 000	83 828 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>201 114 000</b>	<b>83 828 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	288 350 000	646 526 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8	5 581 000	958 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>293 931 000</b>	<b>647 483 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>293 931 000</b>	<b>647 483 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Beholdning leiligheter	3	150 030 000	
Beholdning leiligheter	3		
Tomter under utvikling	3		
Anlegg under oppføring	3	246 555 000	381 191 000
<b>Sum varer</b>		<b>396 586 000</b>	<b>381 191 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		105 000	
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	3	634 875 000	755 218 000
Andre kortsiktige fordringer		102 898 000	
Konsernfordringer	8	514 485 000	10 356 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 252 363 000</b>	<b>765 574 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 648 949 000</b>	<b>1 146 765 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 942 879 000</b>	<b>1 794 248 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	6	204 930 000	204 930 000
Annen innskutt egenkapital	6	115 637 000	49 473 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>320 767 000</b>	<b>254 603 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	14 163 000	122 467 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 163 000</b>	<b>122 467 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>334 930 000</b>	<b>377 069 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	17 398 000	48 496 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>17 398 000</b>	<b>48 496 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8		60 055 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>60 055 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 398 000</b>	<b>108 550 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån		504 683 000	1 109 641 000
Leverandørgjeld	8, 8	236 749 000	198 831 000
Betalbar skatt	4	428 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	673 978 000	
Annen kortsiktig gjeld		174 713 000	157 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 590 551 000</b>	<b>1 308 628 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 607 949 000</b>	<b>1 417 179 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 942 879 000</b>	<b>1 794 248 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 330429

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 939 214  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULVEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Masdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 919 939 214  
ULVEN BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekter	3	1 135 761 000	347 068 000
Annen driftsinntekt		249 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 136 010 000</b>	<b>347 068 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	3	865 501 000	231 097 000
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	12 224 000	1 036 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>877 725 000</b>	<b>232 133 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>258 285 000</b>	<b>114 935 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		201 000	204 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>201 000</b>	<b>204 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		648 000	7 641 000
Annen rentekostnad			25 000
Annen finanskostnad			
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>648 000</b>	<b>7 667 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 000</b>	<b>-7 463 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	257 838 000	107 472 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>56 724 000</b>	<b>23 644 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>201 114 000</b>	<b>83 828 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>201 114 000</b>	<b>83 828 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>201 114 000</b>	<b>83 828 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	309 417 000	
Overført til/fra annen egenkapital	6	-108 303 000	83 828 000



Sum overføringer og  
disponeringer

201 114 000

83 828 000



Organisasjonsnr: 919 939 214  
ULVEN BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	288 350 000	646 526 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8	5 581 000	958 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>293 931 000</b>	<b>647 483 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>293 931 000</b>	<b>647 483 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Beholdning leiligheter	3	150 030 000	
Beholdning leiligheter	3		
Tomter under utvikling	3		
Anlegg under oppføring	3	246 555 000	381 191 000
<b>Sum varer</b>		<b>396 586 000</b>	<b>381 191 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		105 000	
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	3	634 875 000	755 218 000
Andre kortsiktige fordringer		102 898 000	
Konsernfordringer	8	514 485 000	10 356 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 252 363 000</b>	<b>765 574 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 648 949 000</b>	<b>1 146 765 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 942 879 000</b>	<b>1 794 248 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	6	204 930 000	204 930 000
Annen innskutt egenkapital	6	115 637 000	49 473 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>320 767 000</b>	<b>254 603 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	14 163 000	122 467 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 163 000</b>	<b>122 467 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>334 930 000</b>	<b>377 069 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	17 398 000	48 496 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>17 398 000</b>	<b>48 496 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8		60 055 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>60 055 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 398 000</b>	<b>108 550 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån		504 683 000	1 109 641 000
Leverandørgjeld	8, 8	236 749 000	198 831 000
Betalbar skatt	4	428 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	673 978 000	
Annen kortsiktig gjeld		174 713 000	157 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 590 551 000</b>	<b>1 308 628 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 607 949 000</b>	<b>1 417 179 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 942 879 000</b>	<b>1 794 248 000</b>



Organisasjonsnr: 919 939 214  
ULVEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Til generalforsamlingen i Ulven Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ulven Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ulven Bolig AS



---

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 18. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2022-03-18 14:26

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## ÅRSBERETNING 2021 FOR ULVEN BOLIG AS

### VIRKSOMHETENS ART

Ulven Bolig AS er et selskap der virksomheten omfatter å erverve og utvikle fast eiendom og virksomhet i den forbindelse i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper. Selskapet er en del av OBOS konsern og lokalisert i Oslo kommune.

### FORTSATT DRIFT

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

2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift i vesentlig grad.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET OG FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet har i 2021 hatt prosjektinntekter fra følgende prosjekter: Ulvenparken, Ulven T og Ulven Vest. Selskapet har hatt inntekter fra prosjektene i takt med fremdriften. Ulvenparken ble ferdigstilt og overlevert i 2021. Selskapet har ambisjoner om å erverve og utvikle ytterligere tomter på Ulven til boligformål.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### FINANSIELL RISIKO

Selskapet er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet. Selskapet har som hovedregel at minst halvparten av et nytt boligprosjekt skal være solgt før byggestart vedtas.

Selskapet har også fokus på å håndtere den operasjonelle risikoen i det enkelte prosjekt. Dette sikres gjennom blant annet gode rapporteringsrutiner, virksomhetens felles kvalitetssystem og bruk av totalentreprisekontrakter som kontraheringsform.

Selskapet er utsatt for kredittrisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel kredittrisiko. Kunden overtar ikke leilighetene før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto, og det kreves 10 prosent forskudd fra kundene ved inngåelse av kjøpekontrakter.

Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2021. Fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom den løpende driften og ved opptak av kortsiktige kreditter.

Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i Ulven Bolig AS er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Ulven Bolig AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ingen ansatte ved årets utløp. Daglig leder og øvrige ansatte er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 1 er kvinne. Styret anser arbeidsmiljøet som godt. Det er ikke iverksatt noe tiltak i denne forbindelse.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Det er utarbeidet en egen miljøhandlingsplan for selskapet som del av OBOS-konsernets interne miljøoppfølgingssystem.





## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Representanter i selskapets ledelse og styre som er plassert av og representant for OBOS i selskapet er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 201 113 717 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	309 417 136
Til annen egenkapital	-108 303 419

Oslo, 18.03.2022  
Styret i Ulven Bolig AS

Jørgen Stavrum  
styreleder

Anne Elisabeth Geitle  
styremedlem

Stian Svae  
daglig leder





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465286288

### Dokument

**Ulven Bolig AS Årsberetning 2021**

Hoveddokument

2 sider

*Initiert på 2022-03-18 08:58:12 CET (+0100) av Knut*

*Masdal (KM)*

*Ferdigstilt den 2022-03-18 12:27:24 CET (+0100)*

### Initiativtaker

**Knut Masdal (KM)**

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

*knut.masdal@obos.no*

+4795815315

### Signerende parter

**Jørgen Stavrum (JS)**

*jorgen.stavrum@obos.no*

+4799109403

*Signert 2022-03-18 12:27:24 CET (+0100)*

**Anne Elisabeth Geitle (AEG)**

*anne.elisabeth.geitle@obos.no*

+4799525173

*Signert 2022-03-18 09:06:46 CET (+0100)*

**Stian Svae (SS)**

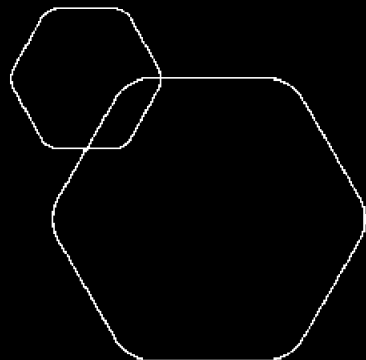
*stian.svae@obos.no*

+4795120035

*Signert 2022-03-18 09:05:27 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 matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

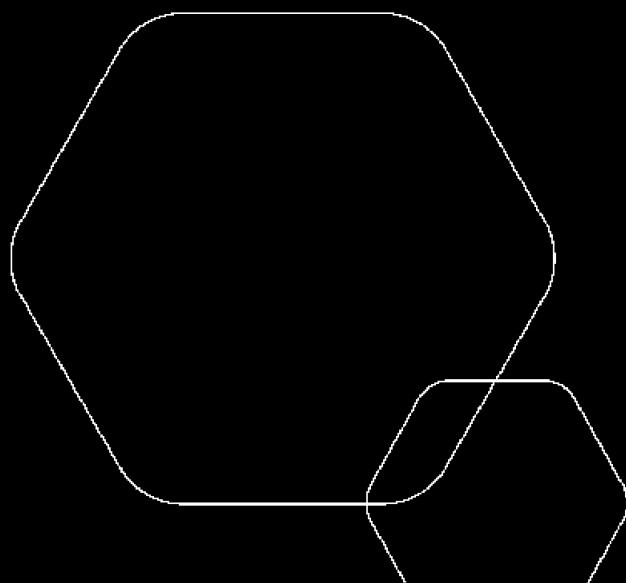




# Årsregnskap 2021

## Ulven Bolig AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 939 214

Transaksjon 09222115937463286338  Signert 03, REG, SS



## RESULTATREGNSKAP

### ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Prosjektinntekter	3	1 135 761	347 068
Annen driftsinntekt		249	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 136 010</b>	<b>347 068</b>
Prosjektkostnader	3	865 501	231 097
Annen driftskostnad	2	12 224	1 036
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>877 725</b>	<b>232 133</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>258 285</b>	<b>114 935</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		201	204
Rentekostnad til foretak i samme konsern		648	7 641
Annen rentekostnad		0	25
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-447</b>	<b>-7 463</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>257 838</b>	<b>107 472</b>
Skattekostnad	4	56 724	23 644
<b>Årsresultat</b>		<b>201 114</b>	<b>83 828</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	6	309 417	0
Overført til/fra annen egenkapital	6	-108 303	83 828
<b>Sum overføringer</b>		<b>201 114</b>	<b>83 828</b>

ULVEN BOLIG AS

SIDE 4





### BALANSE

#### ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	7	288 350	646 526
Lån til foretak i samme konsern	8	5 581	958
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>293 931</b>	<b>647 483</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>293 931</b>	<b>647 483</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Beholdning leiligheter	3	150 030	0
Anlegg under oppføring	3	246 555	381 191
<b>Sum varer</b>		<b>396 586</b>	<b>381 191</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		105	0
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	3	634 875	755 218
Andre kortsiktige fordringer		102 898	0
Fordringer på foretak i samme konsern	8	514 485	10 356
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 252 363</b>	<b>765 574</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 648 949</b>	<b>1 146 765</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 942 879</b>	<b>1 794 248</b>



**BALANSE****ULVEN BOLIG AS**

Beløp i hele tusen

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 6	200	200
Overkurs	6	204 930	204 930
Annen innskutt egenkapital	6	115 637	49 473
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>320 767</b>	<b>254 603</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	6	14 163	122 467
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 163</b>	<b>122 467</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>334 930</b>	<b>377 069</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	4	17 398	48 496
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>17 398</b>	<b>48 496</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig gjeld til foretak i samme i samme konsern	8	0	60 055
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>60 055</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån		504 683	1 109 641
Leverandørgjeld	8	38 325	64 165
Leverandørgjeld foretak i samme konsern	8	198 425	134 666
Betalbar skatt	4	428	0
Gjeld til foretak i samme konsern	8	673 978	0
Annen kortsiktig gjeld		174 713	157
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 590 551</b>	<b>1 308 628</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 607 949</b>	<b>1 417 179</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 942 879</b>	<b>1 794 248</b>

Oslo, 18.03.2022  
Styret i Ulven Bolig ASJørgen Stavrum  
styrelederAnne Elisabeth Geitle  
styremedlemStian Svae  
daglig leder



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		257 838	107 472
Endring i varelager	3	-15 395	-351 302
Endring i kundefordringer		120 238	-311 522
Endring i leverandørgjeld		-26 227	18 138
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-258 989	157
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>77 465</b>	<b>-537 058</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	7	358 176	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>358 176</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	698 911
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-604 958	0
Netto endring i konsernmellomværende	8	169 316	-211 853
Innbetalinger av konsernbidrag		0	50 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-435 641</b>	<b>537 058</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		0	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

ULVEN BOLIG AS

SIDE 7





## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Alle tall er i tusen norske kroner dersom ikke annet er oppgitt. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosent er ikke summeres opp til totalen.

## INNTEKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING BOLIGPROSJEKTER

Inntekter fra langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggsleveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store boligprosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden.

Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

## BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

## VALUTA

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.





## 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## 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.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Note 2 Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets ledelse er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til selskapets ledelse eller medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2021.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2021	2020
Revisorhonorar	80	104
Andre attestasjonstjenster	16	70
<b>Totalt</b>	<b>96</b>	<b>174</b>





## NOTE 3 - VAREBEHOLDNING / PROSJEKTER

	2021	2020
Aktiverte prosjektkostnader	246 555	381 191
Beholdning ferdigstilte leiligheter	150 030	0
<b>Beholdning per 31.12.2021</b>	<b>396 586</b>	<b>381 191</b>

	2021	2020
Inntektsføring	1 135 761	347 068
Kostnadsføring	865 501	231 097
<b>Prosjektresultat</b>	<b>270 260</b>	<b>115 971</b>

Selskapet har i 2021 ferdigstilt og overlevert prosjektet Ulvenparken. Et totalt vederlag på kr 224 518 750 er mottatt fra OBOS BBL iht. avtale om tilbud om boliger med boligkjøpsmodeller til markedet.

Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2021.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	87 822	0
Endring i utsatt skatt	-31 098	23 644
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>56 724</b>	<b>23 644</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	257 838	107 472
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	157 278	-122 777
Avgitt konsernbidrag	-397 245	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 925	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 946</b>	<b>-15 305</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	87 822	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-87 394	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>428</b>	<b>0</b>

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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	124 389	236 361	111 972
Avsetninger mv	-45 307	0	45 307
<b>Sum</b>	<b>79 082</b>	<b>236 361</b>	<b>157 278</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-15 925	-15 925
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>79 082</b>	<b>220 435</b>	<b>141 353</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>17 398</b>	<b>48 496</b>	<b>31 098</b>





## NOTE 5 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Ulven Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000	200
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>200</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Obos Nye Hjem AS	100	100	100

## NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2021	200	204 930	49 473	122 467	377 069
Årets resultat	0	0	0	201 114	201 114
Mottatt konsernbidrag u/skatteeffekt	0	0	66 164	0	66 164
Avgitt konsernbidrag m/skatteeffekt	0	0	0	-309 417	-309 417
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>200</b>	<b>204 930</b>	<b>115 637</b>	<b>14 163</b>	<b>334 930</b>

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 7 - AKSJER I DATTERSELSKAP

	Eier-/stemmeandel	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021
Ulven Vest AS	100%	-42	205 014
Ulven Retur AS	100%	-365	408
Ulven T Borettslag	71,22%	-8	902
<b>Totalt</b>		<b>-414</b>	<b>206 323</b>

Ulven Bolig AS utarbeider ikke konsernregnskap, da selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS BBL, jf. regnskapsloven §7-36 2. ledd. Forretningsadressen til OBOS BBL er Hammersborg torg 1, Oslo. Konsernregnskap kan hentes ut på nettstedet [www.obos.no](http://www.obos.no).





## NOTE 8 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

<b>Ansvarlig lån til foretak i samme konsern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ulven Retur AS	4 589	0
Ulven Vest AS	992	958
<b>Sum</b>	<b>5 581</b>	<b>958</b>

<b>Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Oslogarasjene AS	338	0
Construction City Parkering AS	447	0
Construction City Eiendom AS	4 025	0
Ulven AS	899	0
Ulvenveien 92C AS	789	0
OBOS Eiendomsmeglere AS	9	0
OBOS Prosjekt AS	120	0
Ulven Retur AS	1 016	0
OBOS BBL	279 966	10 356
OBOS Danmark AS	7 286	0
Arna Urban Utvikling AS	1 299	0
Oxenøen Bruk AS	7 145	0
OBOS Koksa AS	50 434	0
Ulven T Borettslag	160 711	0
<b>Sum</b>	<b>514 485</b>	<b>10 356</b>

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2021 er klassifisert som kortsiktig fordring.

<b>Ansvarlig lån fra foretak i samme konsern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
OBOS Nye Hjem AS	0	60 055
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>60 055</b>

<b>Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ulven Infrastruktur AS	193 329	125 924
OBOS Eiendom AS	136	7 643
Ulven AS	0	232
Ulven Retur AS	557	0
OBOS BBL	396 215	81
OBOS Prosjekt AS	914	481
OBOS Nye Hjem AS	195 326	305
OBOS Kværnerbyen	523	0
OBOS Danmark AS	9 341	0
OBOS Eiendomsforvaltning AS	16	0
Arna Urban Utvikling AS	1 665	0
Oxenøen Bruk AS	9 161	0
OBOS Koksa AS	64 659	0
Ulvenveien 82 & 84 AS	562	0
<b>Sum</b>	<b>872 402</b>	<b>134 666</b>

Selskapet har ikke gjeld som forfaller senere enn 5 år fra balansedagen.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465286336

### Dokument

**Ulven Bolig AS Årsregnskap 2021**

Hoveddokument

10 sider

*Initiert på 2022-03-18 08:58:59 CET (+0100) av Knut*

*Masdal (KM)*

*Ferdigstilt den 2022-03-18 12:27:49 CET (+0100)*

### Initiativtaker

**Knut Masdal (KM)**

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

*knut.masdal@obos.no*

+4795815315

### Signerende parter

**Jørgen Stavrum (JS)**

*jorgen.stavrum@obos.no*

+4799109403

*Signert 2022-03-18 12:27:49 CET (+0100)*

**Anne Elisabeth Geitle (AEG)**

*anne.elisabeth.geitle@obos.no*

+4799525173

*Signert 2022-03-18 09:07:14 CET (+0100)*

**Stian Svae (SS)**

*stian.svae@obos.no*

+4795120035

*Signert 2022-03-18 09:05:46 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 matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ulven Bolig AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 21. mars 2022 kl. 09.00-10.00.

Generalforsamlingen ble avholdt som et elektronisk møte via Teams.

### Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS som representerer 100 aksjer, representert ved Daniel Kjørberg Siraj (styreleder).

Således var alle aksjene representert.

Dessuten møtte:

Britt-Hilde Moestue fra administrasjonen

### Til behandling forelå:

#### 1. Valg av møteleder

Daniel Kjørberg Siraj ble valgt til å lede møtet.

#### 2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Samtlige aksjonærer gir sitt samtykke til fravikelse fra den lovbestemte innkallingsfristen.

#### 3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Britt-Hilde Moestue ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

#### 4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap og årsberetning med revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Generalforsamlingen vedtok således enstemmig å gi et konsernbidrag på NOK 397 245 150 til selskapene som følger under. Beløpet utgjør NOK 309 417 136 etter skatt.

Ulven Retur AS	556 514
OBOS Nye Hjem AS	191 339 525
OBOS BBL	120 000 000
OBOS Kværnerbyen AS	523 152
Arna Urban Utvikling AS	1 665 258
OBOS Danmark AS	9 340 987
Oxenøen Bruk AS	9 160 783
OBOS Koksa AS	64 658 931

Side 1 av 2





**5. Bytte av revisor**

Ernst & Young AS (EY) – org. nr. 976 389 387 ble valgt som selskapets nye revisor.

**6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor**

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Daniel Kjørberg Siraj  
Møteleder (elektronisk signert)

Britt-Hilde Moestue  
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465424394

### Dokument

**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ulven Bolig AS**

Hoveddokument

2 sider

*Initiert på 2022-03-21 09:10:37 CET (+0100) av Knut*

*Masdal (KM)*

*Ferdigstilt den 2022-03-21 17:35:21 CET (+0100)*

### Initiativtaker

**Knut Masdal (KM)**

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

*knut.masdal@obos.no*

+4795815315

### Signerende parter

**Britt-Hilde Moestue (BM)**

*britt.hilde.moestue@OBOS.no*

+4795791863

*Signert 2022-03-21 09:34:55 CET (+0100)*

**Daniel Kjørberg Siraj (DKS)**

*daniel.kjorberg.siraj@OBOS.no*

+4791382777

*Signert 2022-03-21 17:35:21 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 matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

