



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		28 912 102	25 621 402
Annen driftsinntekt		1 696 719	3 395 354
Sum inntekter		30 608 821	29 016 755
Kostnader			
Varekostnad			88
Avskrivning av driftsmidler	2	10 024 754	10 498 832
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 677 766	1 751 107
Driftskostnader eiendom		-7 701	594 953
Reprasjon og vedlikehold		154 301	168 676
Administrasjonskostnader	3	625 444	636 744
Sum kostnader		12 474 563	13 650 399
Driftsresultat		18 134 259	15 366 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		454 930	184 769
Annen renteinntekt		39 135	79 935
Sum finansinntekter		494 065	264 704
Rentekostnad til foretak i samme konsern		839 236	916 760
Annen rentekostnad		3 582	3 104
Annen finanskostnad		922	963
Sum finanskostnader		843 739	920 827
Netto finans		-349 674	-656 123
Ordinært resultat før skattekostnad		17 784 585	14 710 233
Skattekostnad	4	3 912 812	3 236 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 871 773	11 473 770
Årsresultat		13 871 773	11 473 770



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 871 773	11 473 770
Totalresultat		13 871 773	11 473 770
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	13 871 773	11 473 770
Sum overføringer og disponeringer		13 871 773	11 473 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Eiendommer		223 487 987	
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 488 689	238 502 381
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 031 054	4 704 647
Sum varige driftsmidler	2	234 007 730	243 207 028
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer		2 164 477	2 518 890
Sum finansielle anleggsmidler		2 164 477	2 518 890
Sum anleggsmidler		236 172 207	245 725 918
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		209 016	47 753
Andre kortsiktige fordringer		2 228 071	3 317 246
Konsernfordringer	6	2 983 544	17 130 983
Sum fordringer		5 420 631	20 495 982
Sum omløpsmidler		5 420 631	20 495 982
SUM EIENDELER		241 592 838	266 221 900

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		230 112 624	230 112 624
Sum innskutt egenkapital		231 112 624	231 112 624
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 214 183	-18 825 956
Sum opptjent egenkapital		-18 214 183	-18 825 956
Sum egenkapital	5	212 898 441	212 286 668
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	11 120 156	11 030 605
Sum avsetninger for forpliktelser		11 120 156	11 030 605
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Ansvarlig lånekapital	6		30 253 082
Sum annen langsiktig gjeld			30 253 082
Sum langsiktig gjeld		11 120 156	41 283 687
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		269 820	124 336
Betalbar skatt	4	83 261	76 733
Kortsiktig konserngjeld	6	17 032 652	12 450 258
Annen kortsiktig gjeld		188 507	218
Sum kortsiktig gjeld		17 574 241	12 651 544
Sum gjeld		28 694 397	53 935 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 592 838	266 221 900



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 625638

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 921 138 741
ULVENVEIEN 82 & 84 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		28 912 102	25 621 402
Annen driftsinntekt		1 696 719	3 395 354
Sum inntekter		30 608 821	29 016 755
Kostnader			
Varekostnad			88
Avskrivning av driftsmidler 2		10 024 754	10 498 832
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 677 766	1 751 107
Driftskostnader eiendom		-7 701	594 953
Reprasjon og vedlikehold		154 301	168 676
Administrasjonskostnader	3	625 444	636 744
Sum kostnader		12 474 563	13 650 399
Driftsresultat		18 134 259	15 366 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		454 930	184 769
Annen renteinntekt		39 135	79 935
Sum finansinntekter		494 065	264 704
Rentekostnad til foretak i samme konsern		839 236	916 760
Annen rentekostnad		3 582	3 104
Annen finanskostnad		922	963
Sum finanskostnader		843 739	920 827
Netto finans		-349 674	-656 123
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	17 784 585	14 710 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 871 773	11 473 770
Årsresultat		13 871 773	11 473 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 871 773	11 473 770
Totalresultat		13 871 773	11 473 770
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital	5	13 871 773	11 473 770
Sum overføringer og disponeringer		13 871 773	11 473 770



Organisasjonsnr: 921 138 741
ULVENVEIEN 82 & 84 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Eiendommer			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		223 487 987 6 488 689	238 502 381
Maskiner og anlegg	2		
Anlegg under utførelse	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	4 031 054	4 704 647
Sum varige driftsmidler	2	234 007 730	243 207 028
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
Andre langsiktige fordringer	6	2 164 477	2 518 890
Sum finansielle anleggsmidler		2 164 477	2 518 890
Sum anleggsmidler		236 172 207	245 725 918
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		209 016	47 753
Andre kortsiktige fordringer		2 228 071	3 317 246
Konsernfordringer	6	2 983 544	17 130 983
Sum fordringer		5 420 631	20 495 982
Sum omløpsmidler		5 420 631	20 495 982
SUM EIENDELER		241 592 838	266 221 900
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		230 112 624	230 112 624
Sum innskutt egenkapital		231 112 624	231 112 624



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 214 183	-18 825 956
Sum opptjent egenkapital		-18 214 183	-18 825 956
Sum egenkapital	5	212 898 441	212 286 668
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	11 120 156	11 030 605
Sum avsetninger for forpliktelses		11 120 156	11 030 605
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Ansvarlig lånekapital	6		30 253 082
Sum annen langsiktig gjeld			30 253 082
Sum langsiktig gjeld		11 120 156	41 283 687
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		269 820	124 336
Betalbar skatt	4	83 261	76 733
Kortsiktig konserngjeld	6	17 032 652	12 450 258
Annen kortsiktig gjeld		188 507	218
Sum kortsiktig gjeld		17 574 241	12 651 544
Sum gjeld		28 694 397	53 935 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 592 838	266 221 900



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 2023
Ulvenveien 82 & 84 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 138 741



RESULTATREGNSKAP

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		28 912 102	25 621 402
Annen driftsinntekt		1 696 719	3 395 354
Sum driftsinntekter		30 608 821	29 016 755
Varekostnad		0	88
Avskrivning av driftsmidler	2	10 024 754	10 498 832
Annen driftskostnad		1 677 766	1 751 107
Driftskostnader eiendom		-7 701	594 953
Reprasjon og vedlikehold		154 301	168 676
Administrasjonskostnader	3	625 444	636 744
Sum driftskostnader		12 474 563	13 650 399
Driftsresultat		18 134 259	15 366 356
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		454 930	184 769
Annen renteinntekt		-39 135	-79 935
Rentekostnad til foretak i samme konsern		839 236	916 760
Annen rentekostnad		3 582	3 104
Annen finanskostnad		922	963
Resultat av finansposter		-349 674	-656 123
Resultat før skatt		17 784 585	14 710 233
Skattekostnad	4	3 912 812	3 236 463
Årsresultat		13 871 773	11 473 770
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	13 871 773	11 473 770
Sum overføringer		13 871 773	11 473 770



BALANSE

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Eiendommer		223 487 987	0
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 488 689	238 502 381
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 031 054	4 704 647
Sum varige driftsmidler	2	234 007 730	243 207 028
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		2 164 477	2 518 890
Sum finansielle anleggsmidler		2 164 477	2 518 890
Sum anleggsmidler		236 172 207	245 725 918
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		209 016	47 753
Kundefordringer konsern		31 935	170 373
Andre kortsiktige fordringer		2 228 071	3 317 246
Konsernfordringer	6	2 951 609	16 960 610
Sum fordringer		5 420 631	20 495 982
Sum omløpsmidler		5 420 631	20 495 982
Sum eiendeler		241 592 838	266 221 900



BALANSE

ULVENVEIEN 82 & 84 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		230 112 624	230 112 624
Sum innskutt egenkapital		231 112 624	231 112 624
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-18 214 183	-18 825 956
Sum opptjent egenkapital		-18 214 183	-18 825 956
Sum egenkapital	5	212 898 441	212 286 668
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	11 120 156	11 030 605
Sum avsetning for forpliktelser		11 120 156	11 030 605
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	6	0	30 253 082
Sum annen langsiktig gjeld		0	30 253 082
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		269 820	124 336
Betalbar skatt	4	83 261	76 733
Konserngjeld	6	17 032 652	12 450 258
Annen kortsiktig gjeld		188 507	218
Sum kortsiktig gjeld		17 574 241	12 651 544
Sum gjeld		28 694 397	53 935 232
Sum egenkapital og gjeld		241 592 838	266 221 900

Oslo, 18.03.2024
Styret i Ulvenveien 82 & 84 AS

Nils Morten Bøhler
styreleder

Geir Graff-Kallevåg
styremedlem

Thor Ludvig Bareksten
styremedlem



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	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2023	208 740 557	104 516 598	5 106 432	4 238 100	6 488 689	329 090 376
Anskaffet i år	143 054	682 403	0	0	0	825 457
Avgang i år	-2 806 875	0	0	0	0	-2 806 875
Anskaffelseskost per 31.12.2023	206 076 736	105 199 001	5 106 432	4 238 100	6 488 689	327 108 957
Akk. avskrivninger 01.01.2023	-55 285 046	-25 958 416	-1 013 109	-3 626 777	0	-85 883 348
Avgang i år akk. avskrivninger	2 806 875	0	0	0	0	2 806 875
Ord. avskrivninger i år	-4 165 656	-5 185 506	-204 263	-469 329	0	-10 024 754
Akk. avskrivninger per 31.12.2023	-56 643 827	-31 143 922	-1 217 372	-4 096 106	0	-93 101 227
Bokført verdi ber	149 432 909	74 055 079	-6 323 804	-8 334 206	6 488 689	234 007 730

NOTE 3 - YTELSER TIL LEDEDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til daglig leder eller medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2023 inkl. forholdmessig fradrag for mva fordeler seg slik:

	2023	2022
Revisjonshonorar	15 064	20 430
Attestasjonstjenester	0	8 400
Sum	15 064	28 830

NOTE 4 - SKATT

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 823 261	2 716 733
Endring i utsatt skattefordel	89 551	519 730
Skattekostnad ordinært resultat	3 912 812	3 236 463
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	17 784 585	14 710 233
Permanente forskjeller	922	963
Endring i midlertidige forskjeller	-407 050	-2 362 409
Avgitt konsernbidrag	-17 000 000	-12 000 000
Skattepliktig inntekt	378 457	348 787
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 823 261	2 716 733
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 740 000	-2 640 000
Sum betalbar skatt i balansen	83 261	76 733



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	17 784 585	14 710 233
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 912 609	3 236 251
Skatteeffekt av permanente forskjeller	203	212
Sum	3 912 811	3 236 463
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	50 546 166	50 139 116	-407 050
Sum	50 546 166	50 139 116	-407 050
Grunnlag for utsatt skatt	50 546 166	50 139 116	-407 050
Utsatt skatt (22 %)	11 120 156	11 030 605	-89 551



NOTE 5 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	1 000 000	230 112 624	-18 825 956	212 286 668
Årets resultat	0	0	13 871 773	13 871 773
Avgitt konsernbidrag	0	0	-13 260 000	-13 260 000
Pr. 31.12.2023	1 000 000	230 112 624	-18 214 183	212 898 441

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	2023	2022
OBOS BBL	2 951 609	16 500 688
CONSTRUCTION CITY UTLEIE	0	459 922
Sum	2 951 609	16 960 610

Ansvarlig lån fra foretak i samme konsern	2023	2022
ULVEN AS	0	30 253 082
Sum	0	30 253 082

Kortsiktig gjeld foretak i samme konsern	2023	2022
FRESERVEIEN 1 AS (konsernbidrag)	0	12 000 000
CONSTRUCTION CITY EIENDOM AS (KONSERNBIDRAG)	17 000 000	450 258
OBOS FELLESKOST AS	32 652	0
Sum	17 032 652	12 450 258

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2023 er klassifisert som kortsiktig fordring.

Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen:	2023	2022
	0	30 253 082
Sum	0	30 253 082

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





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stororvet 7, 0155 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 2023, 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 2023 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.

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 avvike 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:

- 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 risikoen, 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



Building a better
working world

- 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 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 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, 18. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZLD3J-PL6UB-NINHL-OY4UI-5HX0F-EEVLZ



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-18 14:34:30 UTC



Penneo Dokumentnr: ZLD3J-PL6UB-NINHL-OY4UJ-5HX0F-EEVLZ

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>